

（本报告仅供行业内部参考使用）

烟台房地产市场月度简报

2021年2月份

烟台锐理数据

VISIT…

LANZAROTE

Caliente.com

Reallyinfo
锐理数据

CONTENT

目录

1.市场综述

2.行业资讯

3.宏观市场

4.土地市场

5.商品房市场

6.项目关注

Reallyinfo 锐理数据

01 市场综述

央行：存款基准利率作为整个利率体系的“压舱石” 要长期保留；本月商品房量跌价涨。

1 市场综述

政策	强化存款管理，维护存款市场
经济	房投增幅扩大，地产数据回升
土地	土地供销齐降，土地市场降温
住宅	住宅供小于求，成交量跌价涨
市场	房企推盘减少，去化率下降

Reallyinfo 锐理数据

电话：
0532-80936157

【行业速递】

- 重点资讯：中国银保监会发布《关于进一步规范商业银行互联网贷款业务的通知》；央行：存款基准利率作为整个利率体系的“压舱石”要长期保留；山东住建厅：每年确定10家物业公司开展居家社区养老服务试点；烟台市升级对引进人才的政策 最高给予20万元购房补贴。
- 城市规划：烟台两会2021年重点工作规划显示；烟台超54万平米征地被批复。

【土地概况】

- 土地供需：2月土地市场供应量下降，共出让土地3宗，建面约18.19万平，面积环比下降52%、同比下降59%；2月土地市场无成交。
- 土地结构：2月供应以住宅兼容商业用地为主，占比67%；2月无土地成交。
- 土地价格：2月无土地成交。

【商品房市场】

- 市场供需：2月份全市商品房市场新增897套，约11.19万平，环比下降78%、同比增加387%；销售1758套，约20.63万平，环比下降38%、同比增加1923%；成交均价12708元/平，环比上涨8%、同比上涨27%。分区域看，莱山、芝罘等区为供销热点区域。
- 存量去化：截至2月末全市商品房存量952.57万㎡，去化周期为24个月。各区域中，芝罘区库存最高，高新区存量最低。

Reallyinfo 锐理数据

电话：
0532-80936157

【住宅市场】

- 市场供需：2月份全市商品住宅市场新增889套，约11.05万平，面积环比减少73%，同比增加381%；销量1512套，约18.48万平，销量面积环比减少34%，同比增加1821%；成交均价12783元/平，环比上涨9%，同比下跌30%。分区域看，莱山区成交量最为突出，其次是芝罘区、开发区。
- 存量去化：截至2月末商品住宅市场存量为631.1万平，去化周期18个月。各区域中，芝罘、莱山及牟平区库存最多，莱山区去化周期最短。

【别墅市场】

- 2月份全市别墅市场新增供应0.49万㎡；销售14套，约0.34万平，销售环比下降23%，同比下降39%；成交均价13701元/平，价格环比下跌6%，同比下跌18%。
- 存量去化：截止2月底，全市别墅市场存量为47.0万平，去化周期72个月。

【商业市场】

- 2月份全市商业市场新增8套，约0.13万平，面积环比下降97%；销售111套，约1.39万平，面积环比下降53%，同比上升2384%；成交均价13890元/平，环比上升0.51%，同比上升3%。

【办公市场】

- 2月份全市办公市场无新增供应；销售55套，约0.41万平，面积环比下降44%；成交均价9162元/平，环比下降6%。

【公寓市场】

- 2月份全市公寓市场无新增供应；销售80套，约0.35万平，面积环比下降8%，同比上涨507%；成交均价9592元/平，环比下降75%，同比上涨6583%。

Reallyinfo 锐理数据

电话：
0532-80936157

资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场
商品房市场
项目关注

【开盘监控】

- 锐理数据监测烟台市2月总计1个项目加推，共推出104套房源，去化12套，去化率12%。

【营销活动】

- 锐理数据监测2021年2月份烟台六区14个项目活动信息，营销主题多以线上优惠促销和DIY等活动为主



电话：
0532-80936157

Reallyinfo 锐理数据

02 行业资讯

中国银保监会发布《关于进一步规范商业银行互联网贷款业务的通知》；央行：存款基准利率作为整个利率体系的“压舱石” 要长期保留；山东住建厅：每年确定10家物业公司开展居家社区养老服务试点；

1 资讯概览

2 重点资讯

资讯速递

行业资讯

- 资讯概览
- 重点资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

周日	周一	周二	周三	周四	周五	周六
	1	2	3	4	5	6
	✓ 银保监：严格落实房地产贷款集中度管理和重点房企融资规定			✓ 央行:地方法人银行不得以各种方式开办异地存款		
7	8	9	10	11	12	13
✓ 烟台这里将建设一所中学,两所小学		✓ 央行：1月新增人民币贷款3.58万亿元 同比多增2252亿	✓ 北京监管部门发文防范个人经营贷违规流入房地产市场			
14	15	16	17	18	19	20
					✓ 中国银保监会发布《关于进一步规范商业银行互联网贷款业务的通知》 ✓ 中国人民政治协商会议第十三届烟台市委员会第五次会议开幕	✓ 银保监会：互联网单笔贷款中合作方出资比例不得低于30% ✓ 山东住建厅：每年确定10家物业公司开展居家社区养老服务试点
21	22	23	24	25	26	27
✓ 烟台超54万平米征地被批复	✓ 国务院印发关于新时代支持革命老区振兴发展的意见	✓ 国资委：确保今年完成国企改革三年行动任务70%以上	✓ 央行数字货币研究所加入多边央行数字货币桥研究项目	✓ 1月完成投资114亿!烟台发展内生动能坚实有力		✓ 烟台市升级对引进人才的政策 最高给予20万元购房补贴
28						
✓ 统计局：2020年房地产开发投资增长7%至14.14万亿						

Reallyinfo 锐理数据

电话：
0532-80936157

政策法规 | 宏观经济 | 市场动态 | 城市规划 | 土地 | 其他

更多资料，欢迎访问 www.wenku120.com

全国——中国银保监会发布《关于进一步规范商业银行互联网贷款业务的通知》

□ **2月20日，银保监会网站消息，为推动有效实施《商业银行互联网贷款管理暂行办法》，进一步规范互联网贷款业务行为，促进业务健康发展，切实防范金融风险，银保监会办公厅近日印发了《关于进一步规范商业银行互联网贷款业务的通知》。**



重点内容

- 一为落实风险控制要求。商业银行应强化风险控制主体责任，独立开展互联网贷款风险管理，并自主完成对贷款风险评估和风险控制具有重要影响的风控环节，严禁将贷前、贷中、贷后管理的关键环节外包。
- 二为加强出资比例管理。商业银行与合作机构共同出资发放互联网贷款的，应严格落实出资比例区间管理要求，单笔贷款中合作方出资比例不得低于30%。
- 三为强化合作机构集中度管理。商业银行与合作机构共同出资发放互联网贷款的，与单一合作方（含其关联方）发放的本行贷款余额不得超过本行一级资本净额的25%。
- 四为实施总量控制和限额管理。商业银行与全部合作机构共同出资发放的互联网贷款余额不得超过本行全部贷款余额的50%。
- 五为严控跨地域经营。地方法人银行开展互联网贷款业务的，应服务于当地客户，不得跨注册地辖区开展互联网贷款业务。
- 六通知第二条、第五条自2022年1月1日起执行，存量业务自然结清，其他规定过渡期与《办法》一致。银保监会及其派出机构按照“一行一策、平稳过渡”的原则，在过渡期内整改完毕，鼓励有条件的商业银行提前达标。
- 七为银保监会及其派出机构可根据辖内商业银行经营管理、风险水平和业务开展情况等，在通知规定基础上，对出资比例、合作机构集中度、互联网贷款总量限额提出更严格的审慎监管要求。
- 八为外国银行分行、信托公司、消费金融公司、汽车金融公司开展互联网贷款业务参照执行本通知和《办法》要求，银保监会另有规定的，从其规定。

Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

全国——国务院印发关于新时代支持革命老区振兴发展的意见

- **《意见》指出，革命老区是党和人民军队的根，是中国人民选择中国共产党的历史见证。革命老区大部分位于多省交界地区，很多仍属于欠发达地区。要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，支持革命老区在新发展阶段巩固拓展脱贫攻坚成果，开启社会主义现代化建设新征程，让革命老区人民逐步过上更加富裕幸福的生活。**



重点内容

- 《意见》强调，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，巩固拓展脱贫攻坚成果，激发内生动力，发挥比较优势，努力走出一条新时代振兴发展新路。
- 《意见》明确，到2025年，革命老区脱贫攻坚成果全面巩固拓展。到2035年，革命老区与全国同步基本实现社会主义现代化。
- 《意见》明确了三个方面的重点任务，一是巩固拓展脱贫攻坚成果，因地制宜推进振兴发展。二是促进实体经济发展，增强革命老区发展活力。三是补齐公共服务短板，增进革命老区人民福祉。
- 《意见》提出，要健全政策体系和长效机制。加强党的全面领导，加大财政金融支持力度，优化土地资源配置，强化组织实施。

Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

更多资料，欢迎访问 www.wenku120.com

全国——国资委：确保今年完成国企改革三年行动任务70%以上

□ 2月23日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，就国企改革发展有关情况进行阐述。



重点内容

- 2月23日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，就国企改革发展有关情况进行阐述。
- 据悉，今年是开局“十四五”、启航新征程，还将迎来中国共产党的百年华诞，做好今年的国资国企改革发展工作十分重要。
- 今年提出了中央企业的经营目标，就是要推动中央企业净利润、利润总额增速要高于国民经济的增速，营业收入利润率、研发投入强度、全员劳动生产率都要有明显提高，同时还要保持资产负债率的稳健可控。
- 其提出今年的“两利四率”目标，主要是引导企业更加突出主责主业，聚焦提质增效、聚焦改革创新，确保更好地实现高质量发展。
- 围绕这样一个目标，今年要重点做好八个方面的工作。
- 一是要全面参与构建新发展格局，充分发挥好中央企业的带动和牵引作用；二是要大力加强科技创新工作，确保取得更多突破性、标志性成果；三是要抓紧抓实国企改革三年行动，确保今年完成国企改革三年行动任务的70%以上。
- 四是要积极推进提质增效升级版，为“六稳” “六保”作出更大贡献；五是加快推进国有经济布局优化和结构调整，促进现代产业体系建设；六是切实防范好风险，牢牢守住不发生重大风险的底线；七是进一步提高国资监管效能，积极促进国有资产保值增值。八是服务支撑好国家重大战略，带头履行好政治责任、社会责任。

Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

山东——山东住建厅：每年确定10家物业公司开展居家社区养老服务试点

- 山东省住建厅在其官网向各市住房城乡建设局、发展改革委、民政局、卫生健康委、医保局，转发了《住房和城乡建设部等部门关于推动物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》的通知，并提出意见。



重点内容

● 山东省住建厅指出，各级部门需充分认识物业服务企业发展居家社区养老服务的重要意义。“物业+养老”是银发经济的重要组成部分，物业服务企业发展居家社区养老服务符合行业发展方向，有利于提升物业服务品质，拓宽增值服务渠道，增加居家社区养老服务有效供给，提高居民群众特别是老年业主满意度。

● 同时，还应明确有关补助支持政策。例如：物业服务企业开展居家社区养老服务，可按规定享受有关扶持和优惠政策；支持各地将城镇居住区配套建设、配置的社区养老服务设施，通过公开竞争等方式无偿或者低偿委托给符合条件的物业服务企业运营；对物业服务企业开办的符合条件的医疗机构，按程序及时纳入基本医疗保险定点管理范围等等。

● 此外，山东省住建厅还提出，要坚持试点先行，稳步推进，及时总结试点经验，做好复制推广。从2021年开始，省级每年确定10家物业服务企业，开展居家社区养老服务试点，推动物业服务企业发展居家社区养老服务工作取得实效。 业服务。

更多资料，欢迎访问 www.wenku120.com

全国—— 央行：存款基准利率作为整个利率体系的“压舱石” 要长期保留

2月4日，人民银行召开加强存款管理工作电视电话会议，会议强调，存款利率定价具有较强的外部性，存款市场竞争秩序事关广大人民群众的切身利益。存款基准利率作为整个利率体系的“压舱石”，要长期保留。必须贯彻落实金融为民的初心使命，持续强化存款管理。督促地方法人银行回归服务当地的本源，不得以各种方式开办异地存款。继续加强对不规范存款创新产品的监测管理，维护存款市场竞争秩序，守护好老百姓的钱袋子。

全国—— 央行数字货币研究所加入多边央行数字货币桥研究项目

中国人民银行发布消息称，中国人民银行数字货币研究所加入多边央行数字货币桥研究项目(m-CBDC Bridge)。该项目得到了国际清算银行香港创新中心的支持。中国人民银行称，该项目将通过开发试验原型，进一步研究分布式账本技术（DLT），实现央行数字货币对的跨境交易全天候同步交收（PvP）结算，便利跨境贸易场景下的本外币兑换。 同时表示，此项目将进一步构建有利环境，让更多亚洲及其他地区的央行共同研究提升金融基础设施的跨境支付能力，以解决跨境支付中的效率低、成本高及透明度低等难题。根据研究成果，各参与方将评估多边央行数字货币桥在跨境资金调拨、国际贸易结算及外汇交易中应用的可行性。

Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

烟台——烟台市升级对引进人才的政策 最高给予20万元购房补贴

从市人社局了解到，烟台市升级对引进人才的安居保障，对首次新引进到烟台市企业工作且缴纳社保一年以上，并在烟新购商品住房的博士研究生、硕士研究生、 “双一流”高校和全球前200名高校（QS）的学士本科生，分别给予20万元、10万元、5万元一次性购房补贴。对首次新引进到烟台市机关事业单位（含中央、省属驻烟单位）工作的正高级专业技术职务人员、博士研究生（含副高级专业技术职务人员）、硕士研究生，分别给予6万元、4万元、2万元一次性购房补贴。对符合租房条件的，根据相关政策提供相应人才公寓。发放生活补贴：对首次新引进到烟台市企业工作且缴纳社保一年以上的博士研究生、硕士研究生、 “双一流”高校和全球前200名高校（QS）的学士本科生，分别给予每人每年3．6万元、2．4万元、1．2万元生活补贴，补贴3年。博士研究生进入烟台市博士后科研工作站或博士后创新实践基地进行研究的，在站（基地）期间每年给予不低于10万元生活补贴。博士后出站留烟工作且缴纳社保一年以上的，一次性再给予15万元生活补贴。

烟台——烟台将建设一所中学,两所小学

芝罘区康和新城中学建设项目规划建筑方案批前公示发布。公示显示，学校位于芝罘区华泰路以北，楚绣东路以西，康和新城小区A区东南角。学校规划地上建筑面积18554平方米，地下建筑面积1721平方米。将建设中学教学楼1栋（5层），体育馆1栋（1层和地下1层）、以及配套的1栋2层的中学食堂厕所1间和300米跑道1个。 2021年，芝罘区将根据配套教育资源的分配来进行学校建设，包括3所小学和2中学，拟启动新建玺萌小区配套小学、康和中学、通世新城小区配套小学、新石路小学还建、续建傅家中学。

Reallyinfo 锐理数据

电话：
0532-80936157

烟台——烟台两会2021年重点工作规划显示

根据2021年重点工作规划显示，今年烟台将实施161项市区城建重点工程，新改造提升137个老旧小区。开工建设棚改安置房5948套，为9580户困难群众发放住房租赁补贴。新建改扩建中小学25所，年内新增公办幼儿园100所，学前教育公办率达到50%以上，新建改扩建中小学25所，烟台一中幸福校区、一职专新校区建成投用，支持山东工商学院和滨州医学院创建大学。启动建设轨道交通产业园，根据政府工作报告，烟台今年实施总投资1万亿元的482个市级重点项目，年度投资完成1534亿元，轨道交通产业园便是其中之一。在今年全市交通工作会议上提到，今年要新建（续建）轨道交通项目3个，其中就包括蓬莱国际机场市政交通预留预埋项目主体工程完成40%，以及城市轨道交通1号线一期工程适时启动建设。 2021年1月13日，烟台城宏轨道交通装备科技有限公司的盾构法地铁管片生产项目在烟台自然资源和规划局公示。

烟台——烟台全市水利工作会议召开提出2025年目标

全市水利工作会议召开。会议提出，到2025年，全市用水总量控制在17．03亿立方米以内，万元GDP用水量较“十三五”末下降5%，基本建成与经济社会发展要求相适应的水安全保障体系。会议指出，“十四五”时期，是烟台水利改革发展的新一轮机遇期，也是水利建设的新一轮攻坚期。全市水利系统要以市委市政府“以水兴城、携河发展”战略要求为指导，加快构建以保障供水、防洪、生态三个安全为核心，与经济社会发展相匹配的水安全保障体系，为烟台加快新旧动能转换、实现经济持续健康和高质量发展提供更加坚实的水利基础保障。

Reallyinfo 锐理数据

电话：
0532-80936157

Reallyinfo 锐理数据

03 宏观市场

经济逐步复苏，固定资产投资增幅扩大，消费者价格指数同比下降，房地产景气指数上涨

1 经济运行

2 房价走势

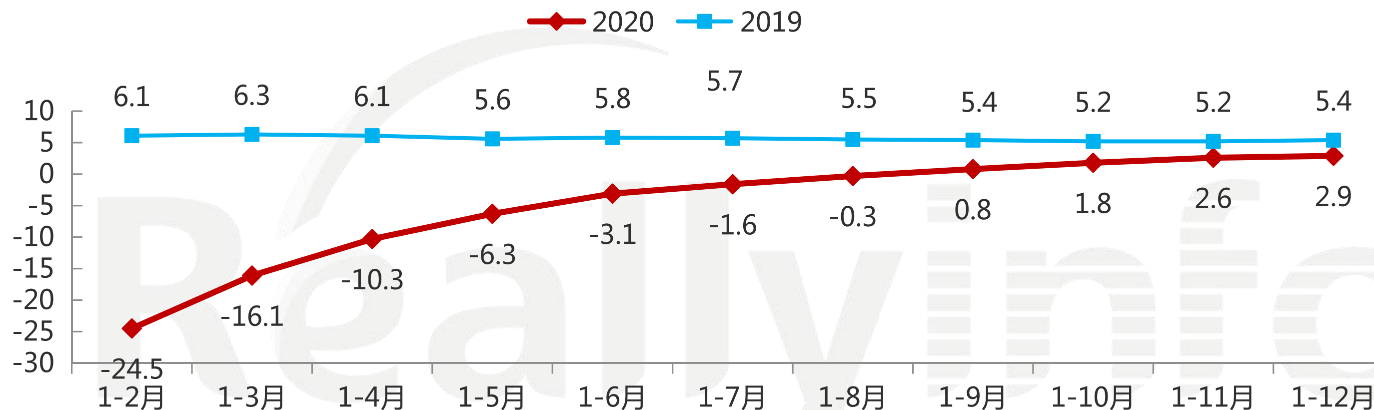
3 市场开发

资讯速递
行业资讯
宏观市场
- 经济运行
- 房价走势
- 市场开发

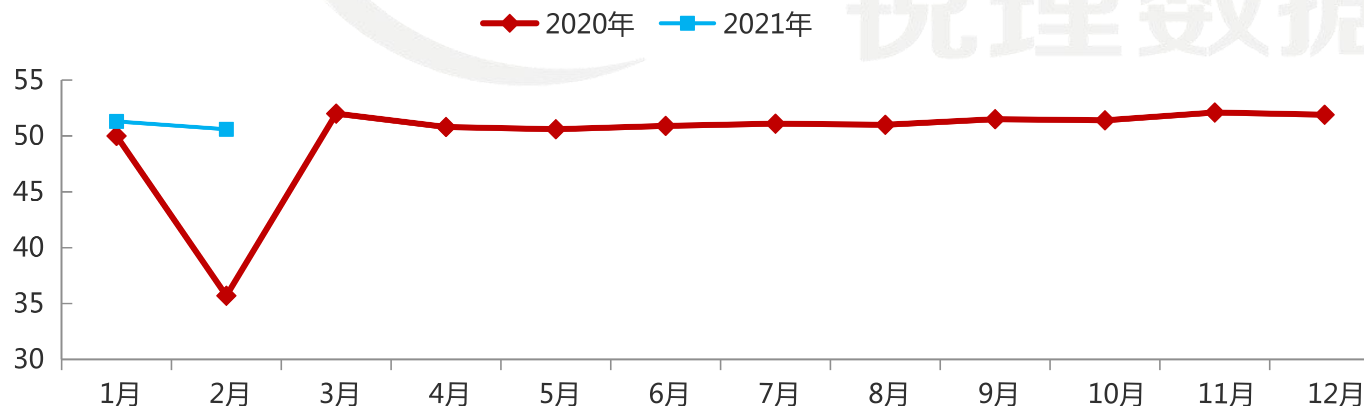
土地市场
商品房市场
项目关注

【固定资产投资、PMI】2021年2月份，中国制造业采购经理指数为50.6%，比上月回落0.7个百分点；2020年1-12月份，全国固定资产投资518907亿元，同比增长2.9% ，增速比1-11月份提高0.3个百分点。

•固定资产投资（不含农户）同比增速



•制造业采购经理指数走势



- **2020年1-12月份，全国固定资产投资（不含农户）518907亿元，同比增长2.9%，增速比1-11月份提高0.3个百分点。**
- **2021年2月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为50.6%，比上月回落0.7个百分点。**

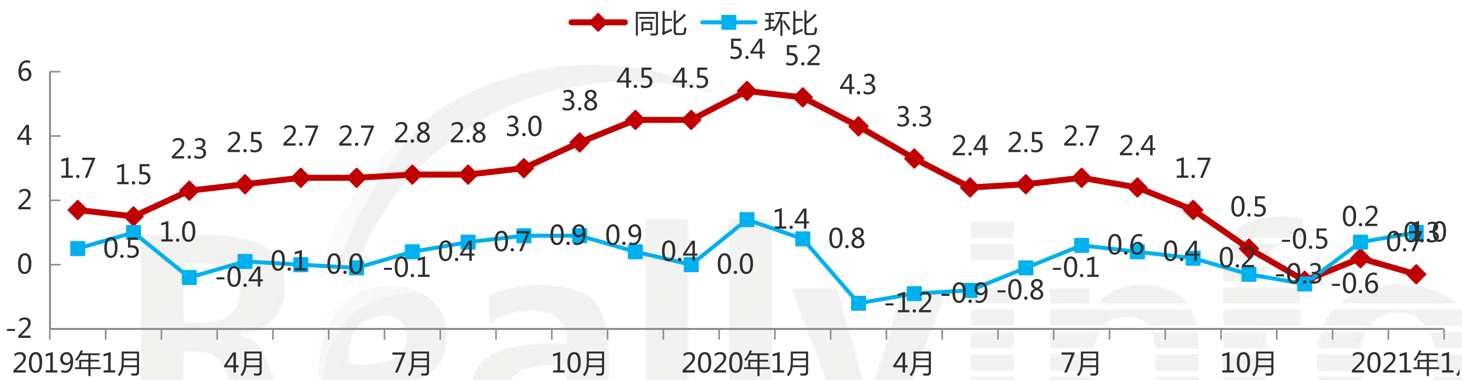
Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

资讯速递
行业资讯
宏观市场
- 经济运行
- 房价走势
- 市场开发

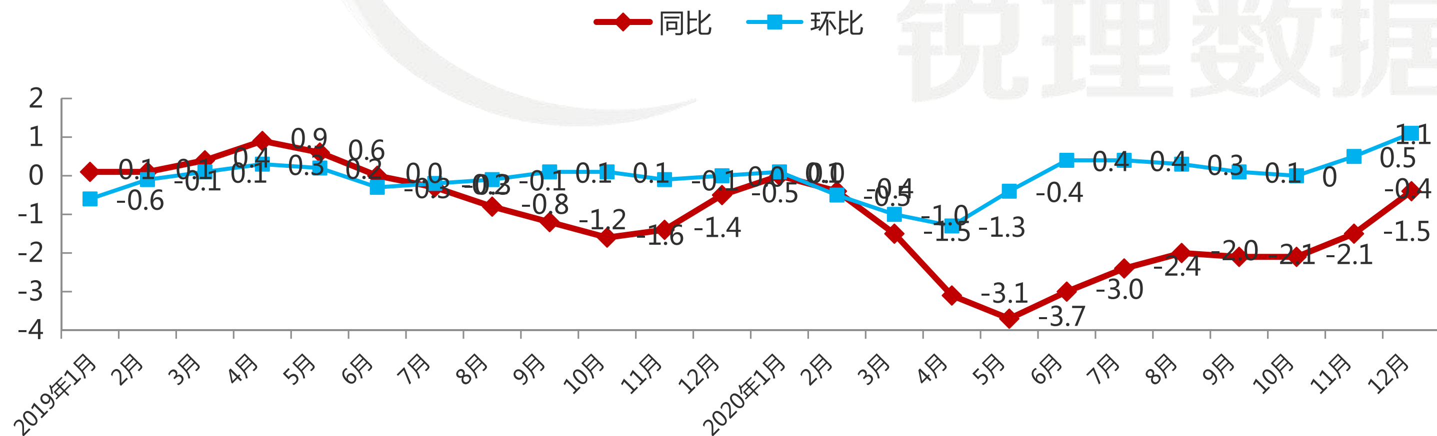
土地市场
商品房市场
项目关注

【CPI、PPI】 2021年1月，全国居民消费价格指数同比下降0.3%，环比上涨1.0%；工业生产者出厂价格同比上涨0.3%，环比上升1.0%

·全国居民消费价格涨跌幅



·工业生产者出厂价格涨跌幅



- 2021年1月份，全国居民消费价格同比下降0.3%，其中，城市下降0.4%，农村下降0.1%；环比上涨1.0%。
- 2021年1月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨0.3%，环比上涨1.0%。

Reallyinfo 锐理数据

电话：
0532-80936157

资讯速递

行业资讯

宏观市场

- 经济运行
- 房价走势
- 市场开发

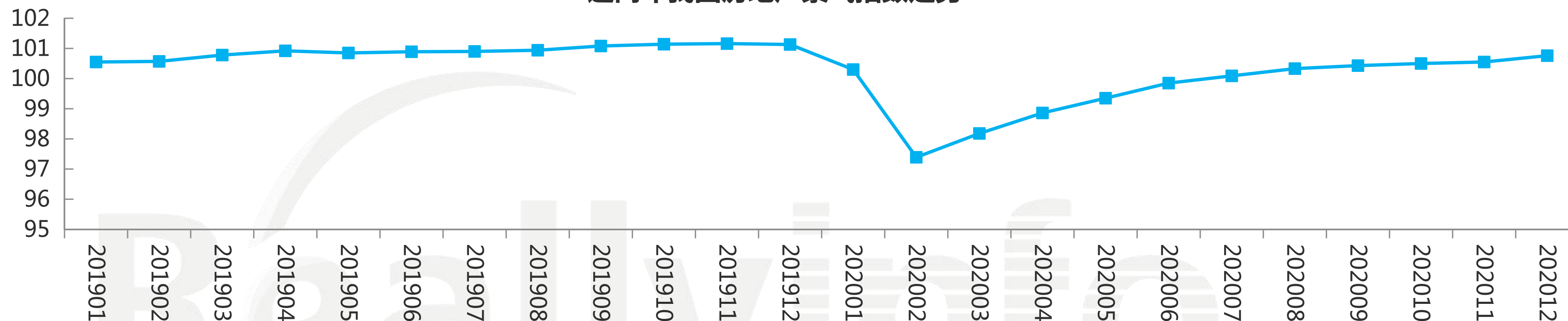
土地市场

商品房市场

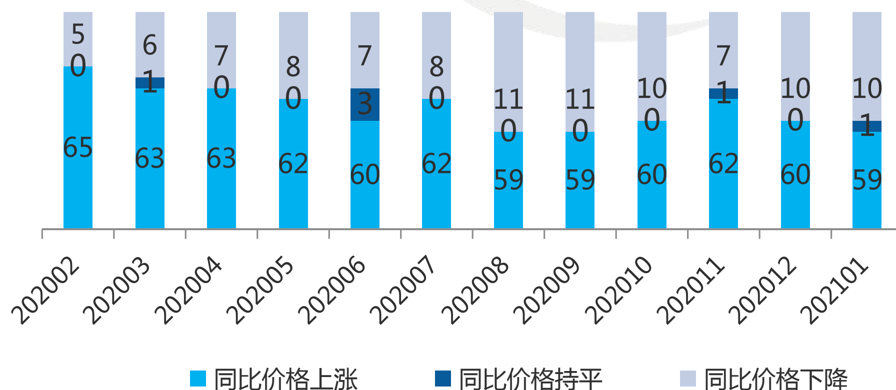
项目关注

【房地产指数】2020年12月我国房地产景气指数为100.76，比11月份提高0.21点。2021年1月新建商品住宅价格同比上涨城市59个；环比上涨城市53个，环比下跌城市14个

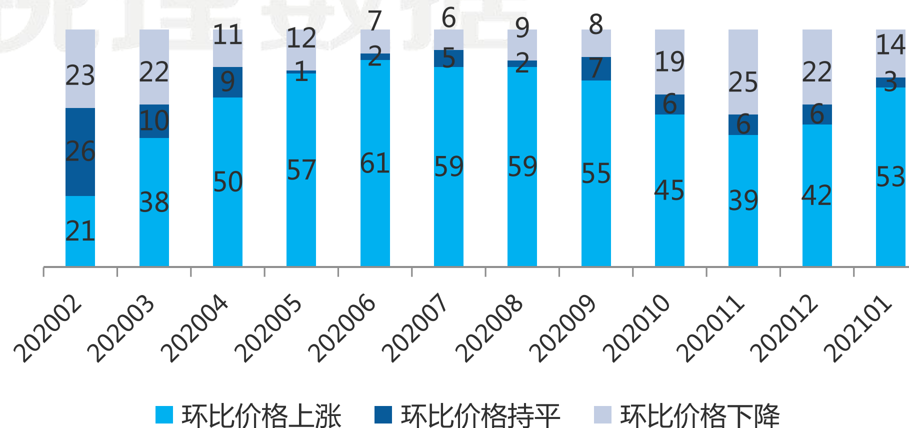
近两年我国房地产景气指数走势



近一年新建商品住宅价格同比变动幅度



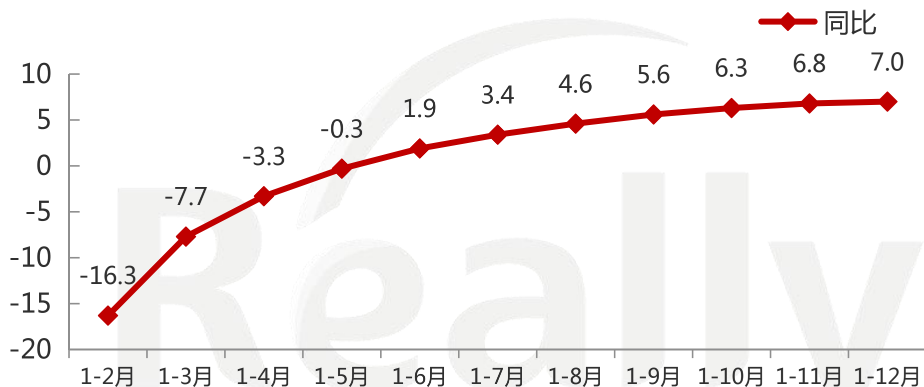
近一年以来新建商品住宅价格环比变动幅度

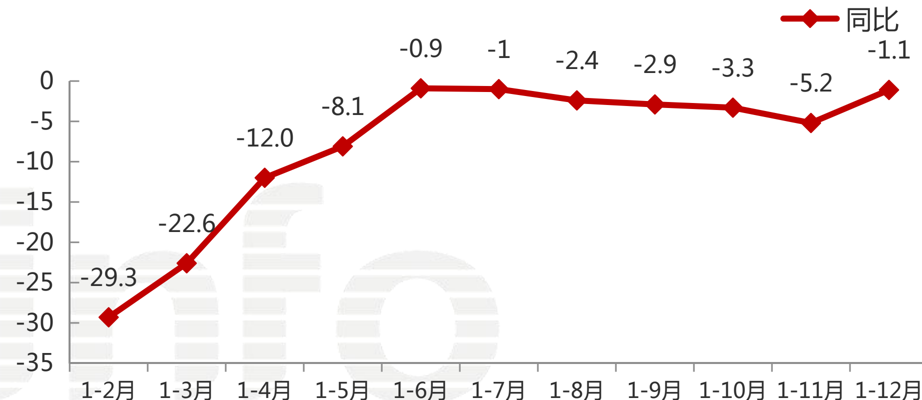


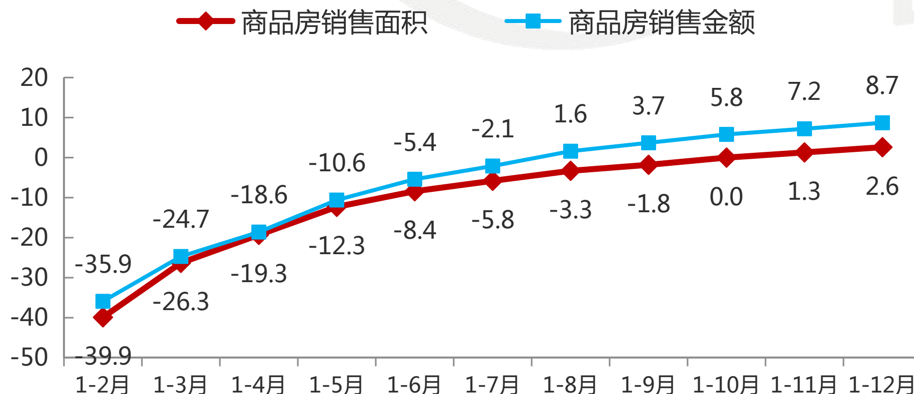
Reallyinfo 锐理数据

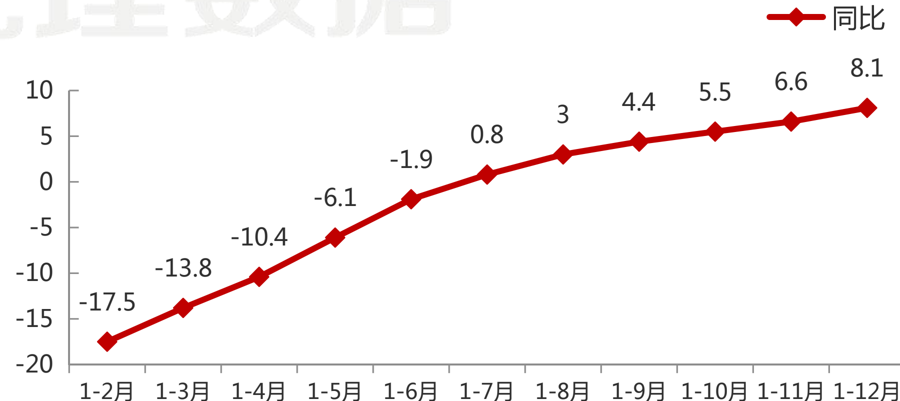
电话：
0532-80936157

【房地产指数】2020年1-12月，全国房地产开发投资增速、开发企业到位资金均有所回升；商品房销售金额、商品房销售面积回升，开发企业土地购置面积降幅缩小











电话：
0532-80936157

04 土地市场

本月土地供应量下降，面积环比下降52%；本月无土地成交

1 整体市场
2 区域市场

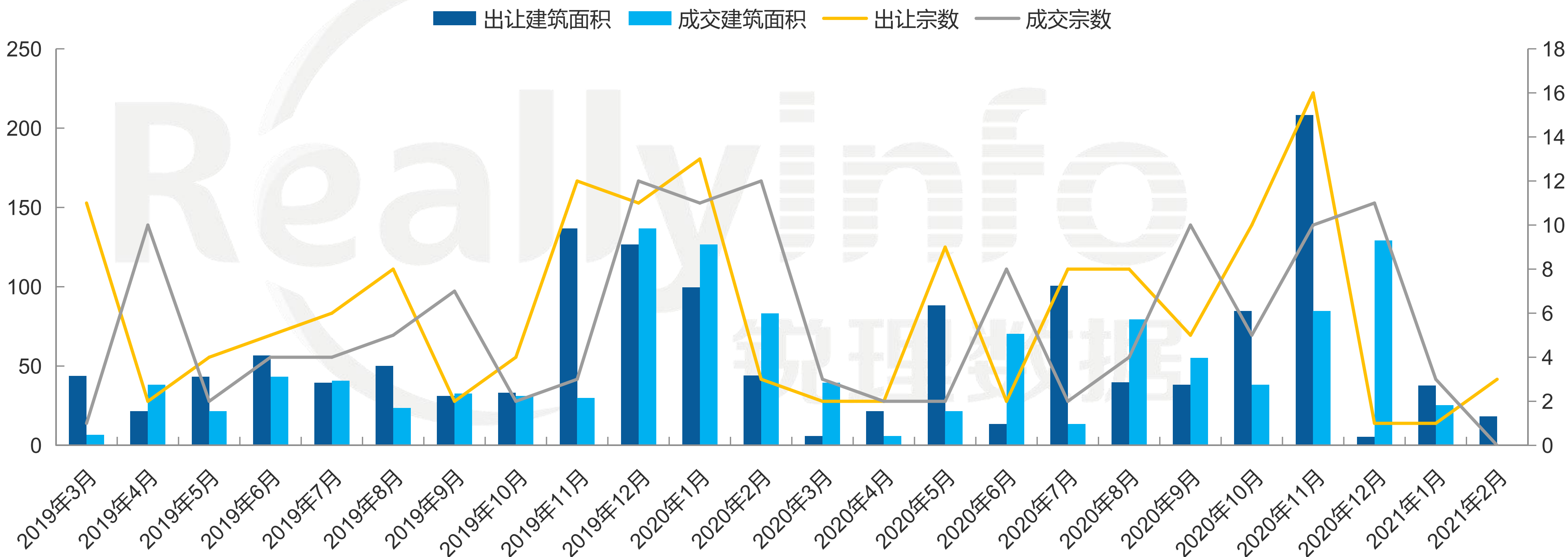
Reallyinfo 锐理数据

资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场

- 整体市场
- 区域市场
- 成交结构
- 成交价格
- 排行榜

商品房市场
项目关注

【整体市场】本月土地供应量下降，面积环比下降52%；本月无土地成交。



- 2月土地市场供应量下降，共出让土地3宗，建面约18.19万平，面积环比下降52%、同比下降59%；
- 2月土地市场成交量下降，共成交土地0宗，建面约0万平，面积环比下降100%、同比下降100%。

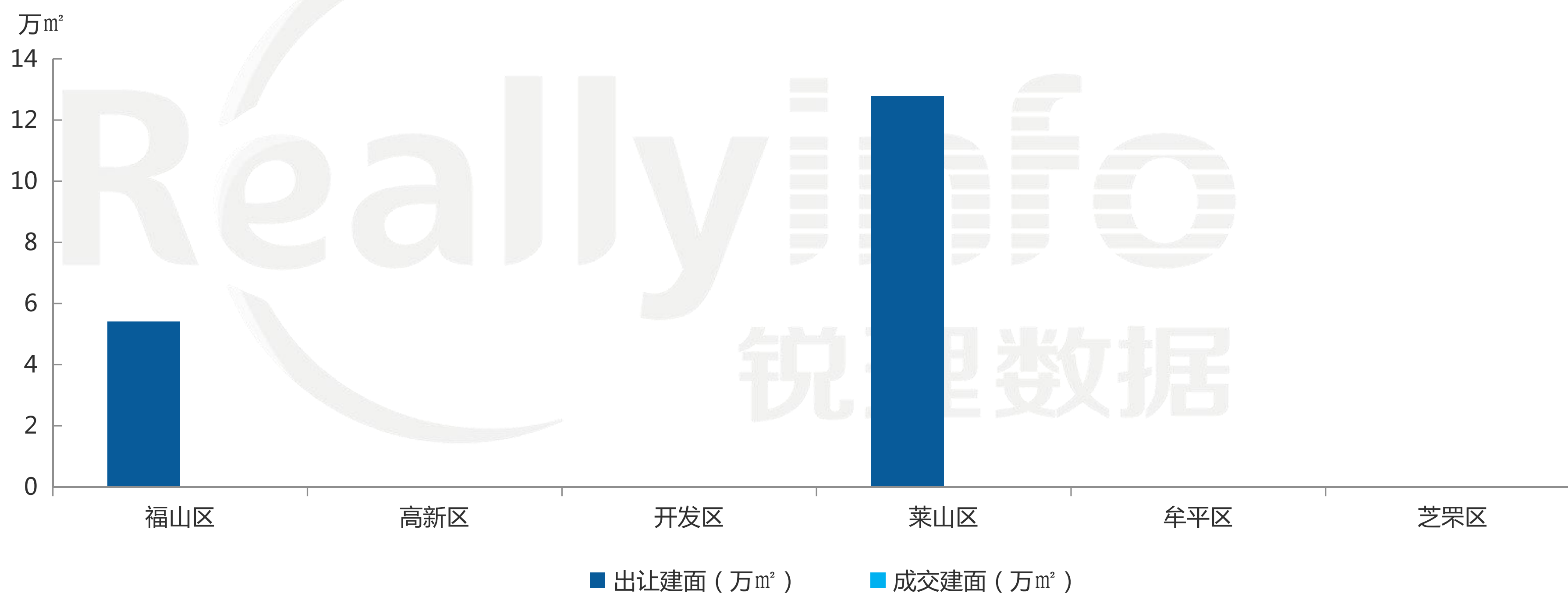
Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场

- 整体市场
- 区域市场
- 成交结构
- 成交价格
- 排行榜

商品房市场
项目关注

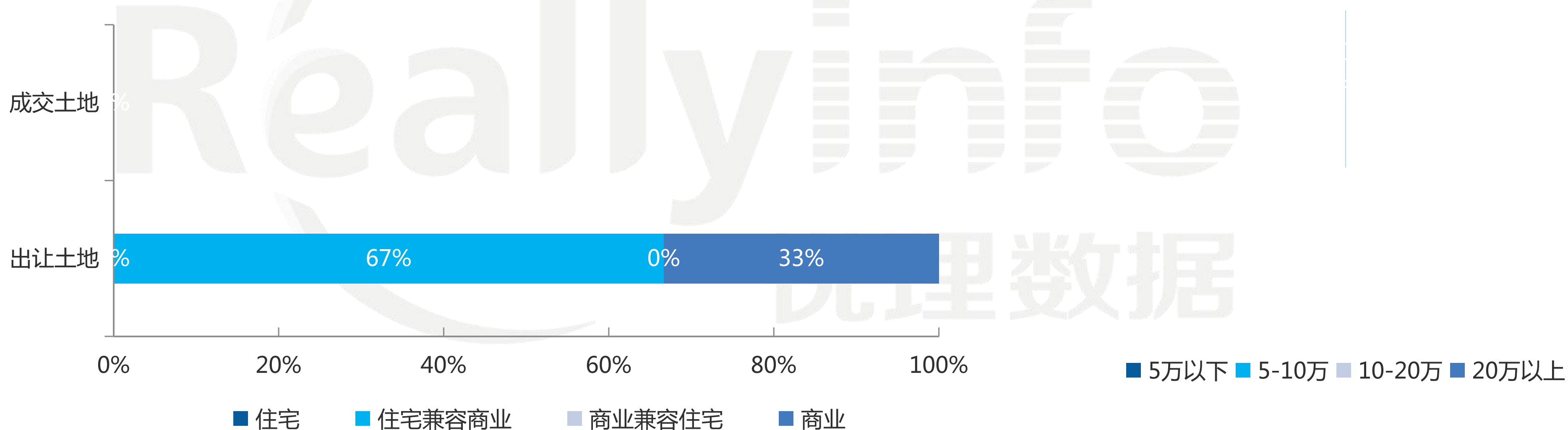
【区域市场】本月土地市场福山区供应1宗土地、莱山区供应2宗土地，无土地成交。



Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

- 资讯速递
- 行业资讯
- 宏观市场
- **土地市场**
  - 整体市场
  - 区域市场
  - 成交结构
  - 成交价格
  - 排行榜
- 商品房市场
- 项目关注

【土地结构】本月供应以住宅兼容商业用地为主，占比67%；本月无土地成交。



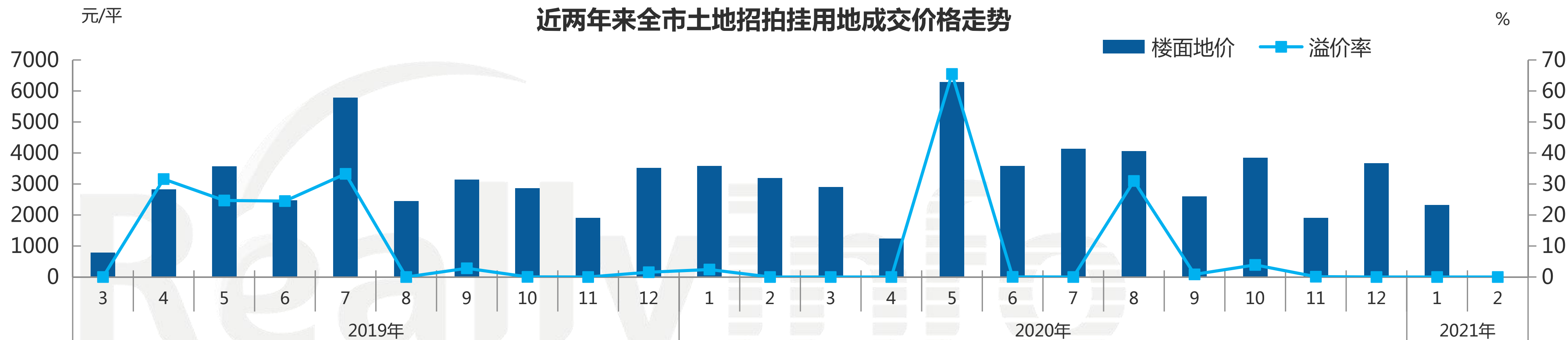
Reallyinfo 锐理数据

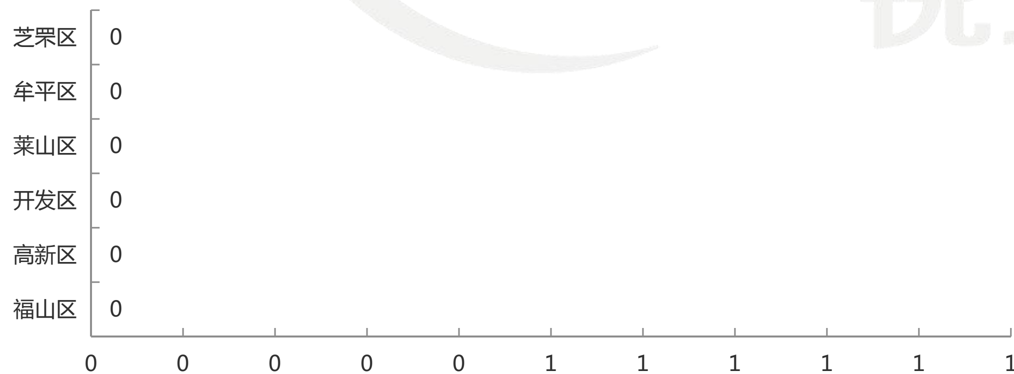
电话：
0532-80936157

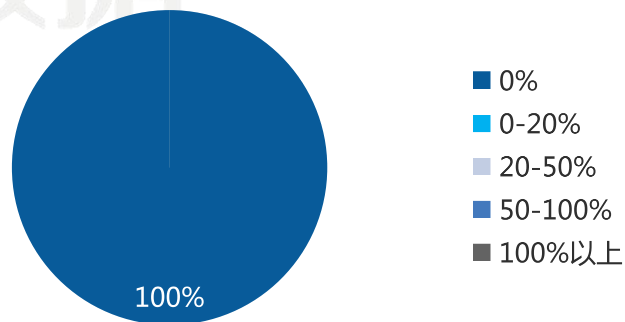
资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场
- 整体市场
- 区域市场
- 成交结构
- 成交价格
- 排行榜

商品房市场
项目关注

【土地价格】本月无土地成交







Reallyinfo 锐理数据

电话：
0532-80936157

资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场

- 整体市场
- 区域市场
- 成交结构
- 成交价格
- 排行榜

商品房市场
项目关注

【成交排行榜】本月无土地成交

□ 2月份企业成交土地面积排名

排名	企业名称	土地建面（万平）
1	——	——
2	——	——
3	——	——
4	——	——
5	——	——
6	——	——
7	——	——
8	——	——
9	——	——
10	——	——

□ 2月份企业成交土地金额排名

排名	企业名称	总金额（亿元）
1	——	——
2	——	——
3	——	——
4	——	——
5	——	——
6	——	——
7	——	——
8	——	——
9	——	——
10	——	——

□ 2月份成交土地楼面地价排名

排名	土地位置	楼面地价（元/平）
1	——	——
2	——	——
3	——	——
4	——	——
5	——	——
6	——	——
7	——	——
8	——	——
9	——	——
10	——	——



电话：
0532-80936157

Reallyinfo 锐理数据

05 商品房市场

本月商品房量跌价涨

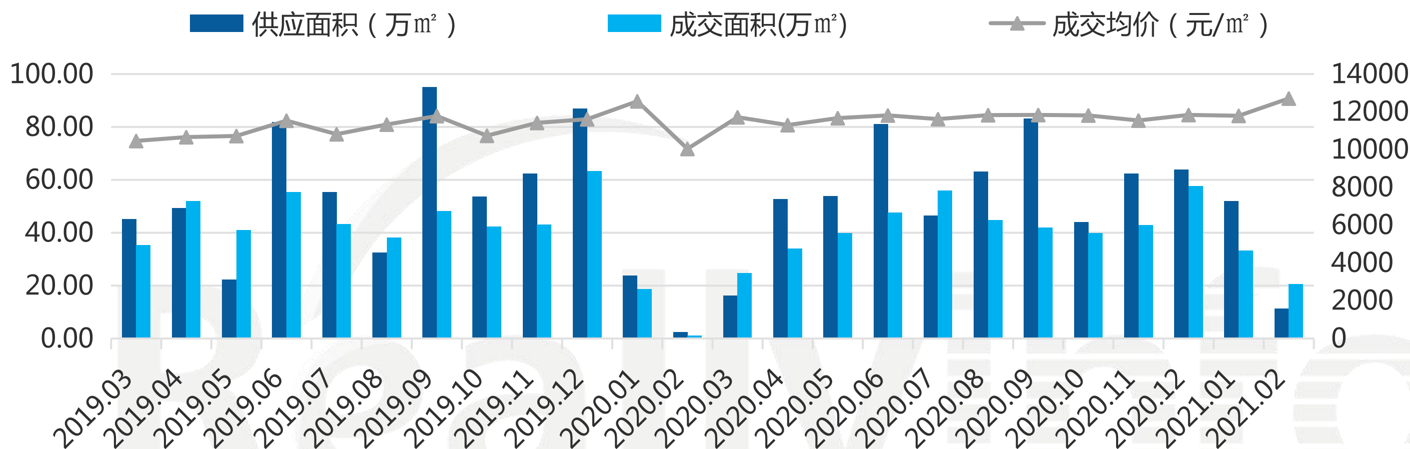
1 商品房市场
4 商业市场
2 住宅市场
5 办公市场
3 别墅市场
5 公寓市场

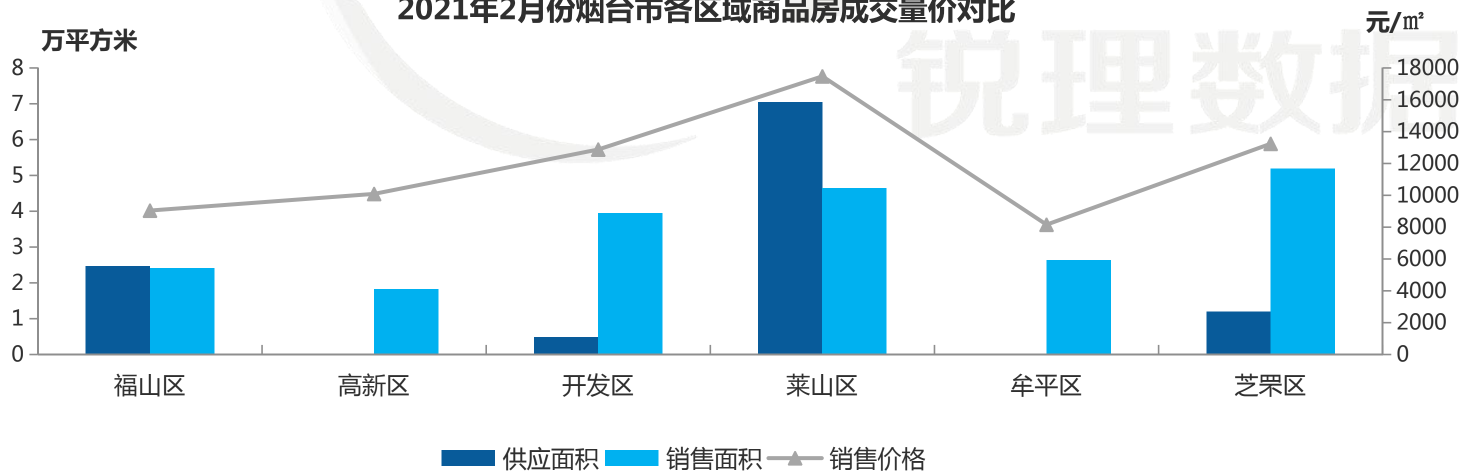
资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场
商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

【市场供需】本月商品房量跌价涨

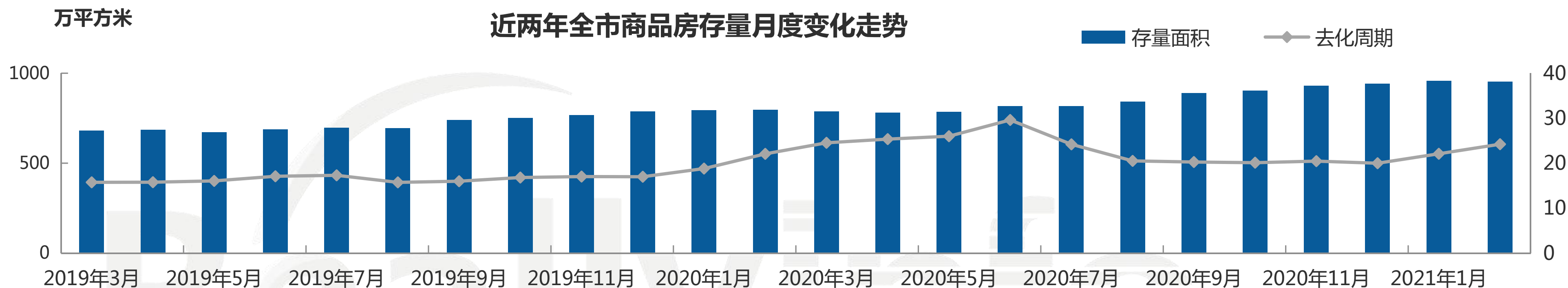


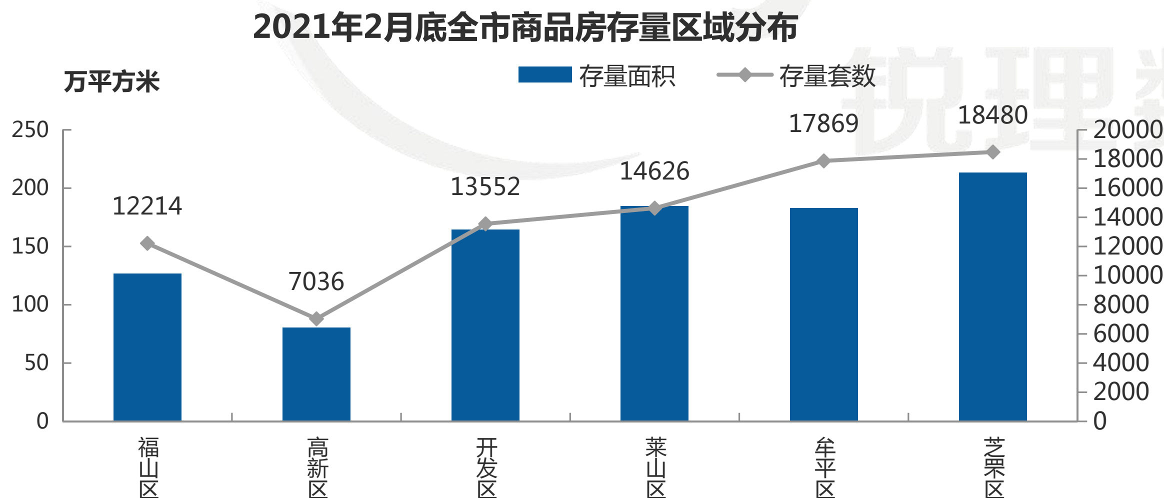


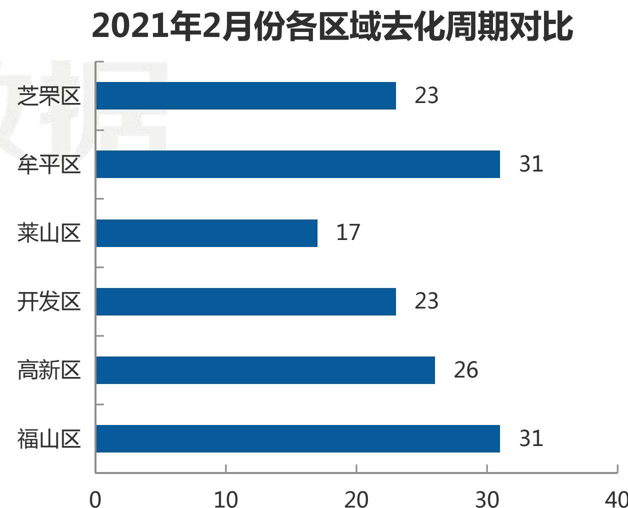
- 2021年2月份全市商品房市场新增897套，约11.19万平，面积环比下降78%、同比增加387%；
- 销售1758套，约20.63万平，面积环比下降38%、同比增加1923%；
- 成交均价12708元/平，环比上涨8%、同比上涨27%。分区域看，莱山、芝罘等区为供销热点区域。

Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

【存量去化】截至2月末全市商品房存量952.57万㎡，去化周期为24个月。各区域中，芝罘区库存最高，高新区存量最低。

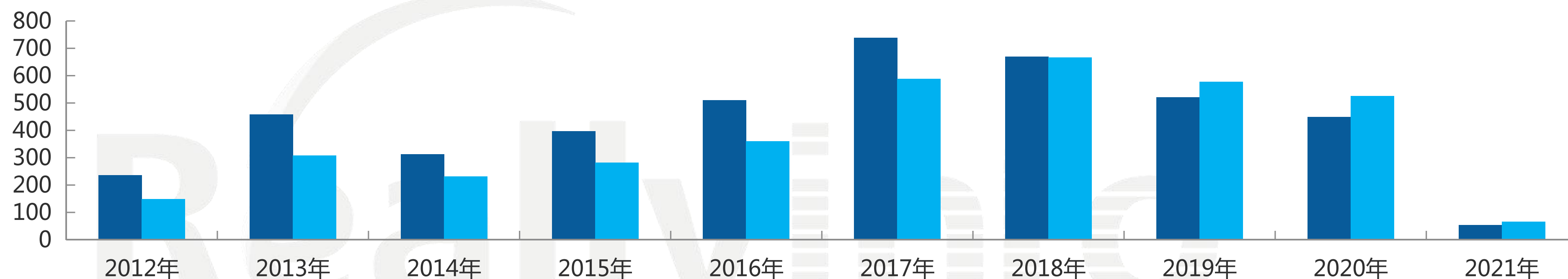


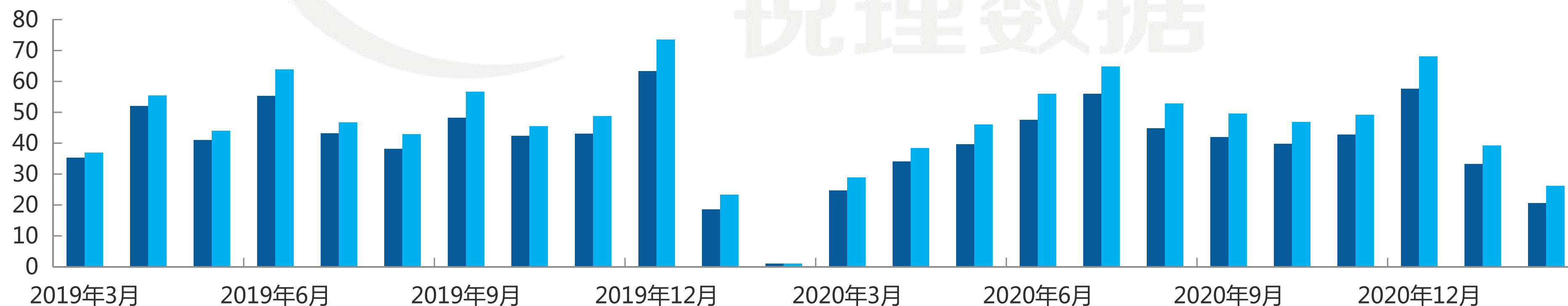




Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

【商品房销售额】2021年商品房累计销售额65.47亿元，同比上涨234%





Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场
商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

【商品房排行榜】本月融创壹品居新增面积榜首，祥隆绿城诚园居成交面积榜首，祥隆集团销售金额排名第一

□ 2月份商品房新增面积排名

排名	项目名称	行政区域	新增面积（万平）	新增套数
1	融创壹品	莱山区	3.80	249
2	万光山海城	莱山区	3.24	278
3	力高清悦华府	福山区	1.56	156
4	天一仁和宸璟锦里	福山区	0.91	88
5	招商雍景湾	芝罘区	0.62	48
6	柏林春天	芝罘区	0.57	72
7	磁山温泉小镇	开发区	0.49	6
8				
9				
10				

□ 2月份商品房销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积（万平）	销售套数
1	祥隆绿城诚园	莱山区	1.19	35
2	佰和荣筑	开发区	0.62	34
3	招商马尔贝拉	开发区	0.55	47
4	万科墨翠府	开发区	0.48	46
5	华润中心	莱山区	0.48	39
6	绿城留香园	芝罘区	0.46	37
7	万科翠湖山晓	芝罘区	0.45	33
8	蓝光未来城	芝罘区	0.44	38
9	瑞玺公馆	开发区	0.44	37
10	芝罘万科城	芝罘区	0.41	42

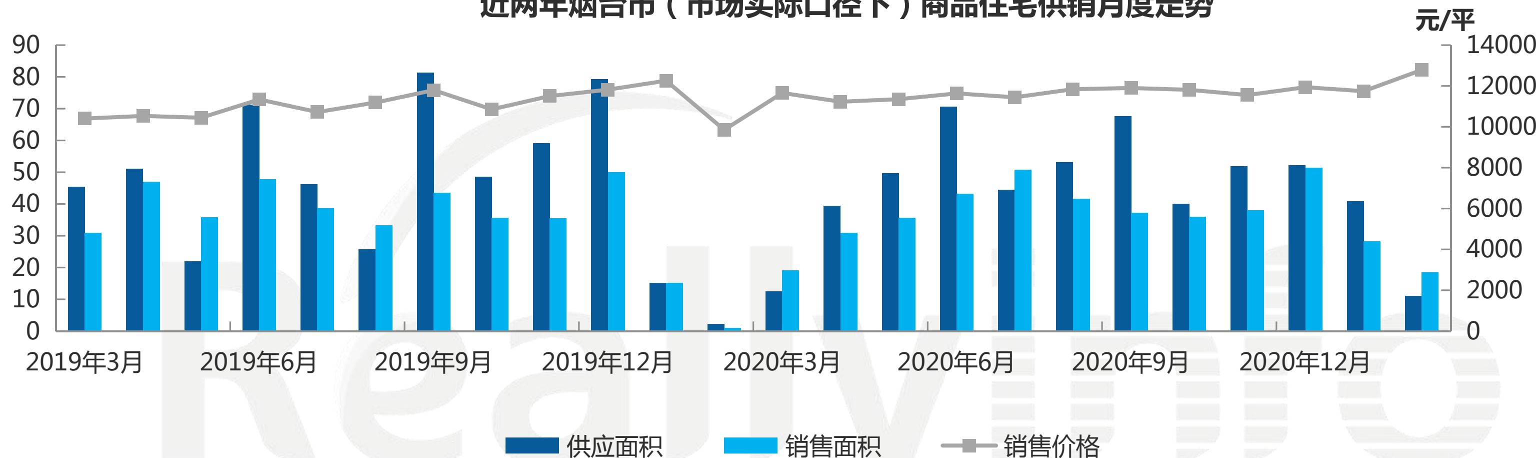
□ 2月份重点房企销售金额排名

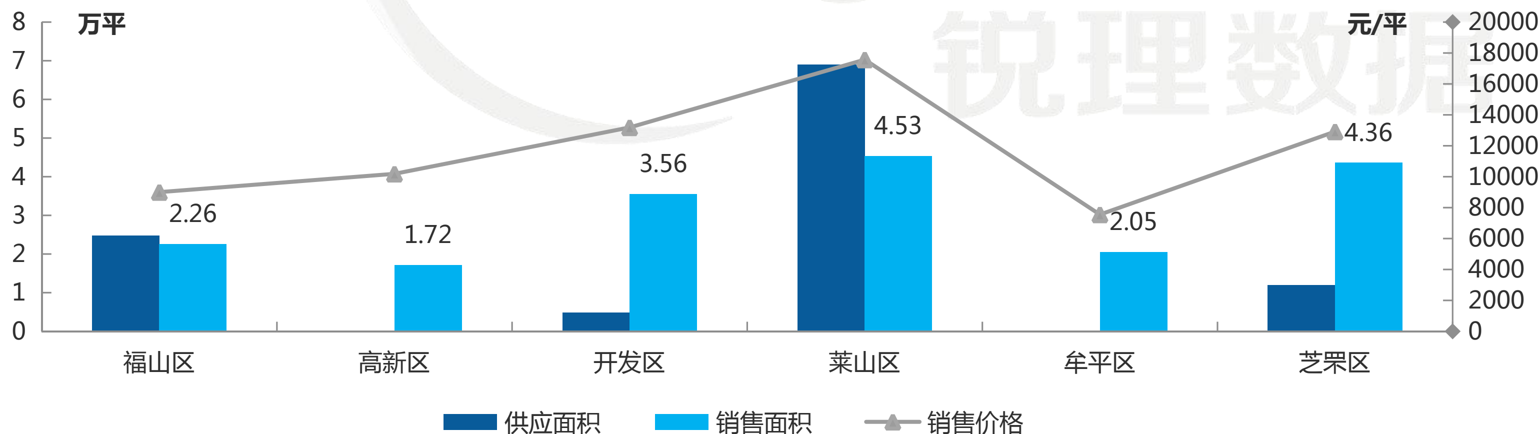
排名	重点企业	总金额（亿元）
1	祥隆集团	3.45
2	万科地产	3.33
3	佰和置业	1.03
4	蓝光地产	0.93
5	招商地产	0.87
6	融创中国	0.80
7	瑞东地产	0.79
8	华润置地	0.76
9	绿城集团	0.72
10	山东旭辉银盛泰	0.67



电话：
0532-80936157

【市场供需】本月住宅市场供销较上月减少，价格上涨。分区域看，莱山区供销两旺成为热点区域。





- 2021年2月份全市商品住宅市场新增889套，约11.05万平，面积环比减少73%，同比增加381%；
- 销量1512套，约18.48万平，销量面积环比减少34%，同比增加1821%；
- 成交均价12783元/平，环比上涨9%，同比下跌30%。
- 分区域看，莱山区成交量最为突出，其次是芝罘区、开发区

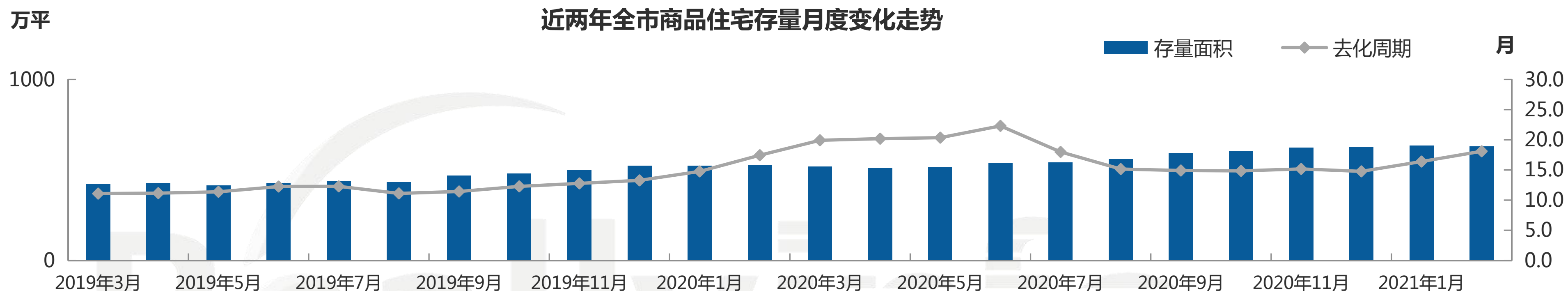
Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

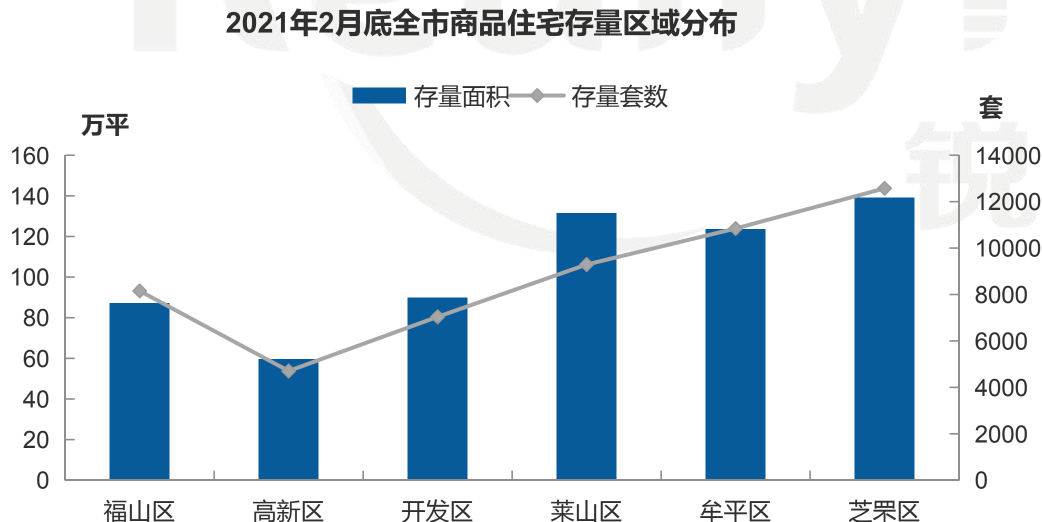
资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场
商品房市场

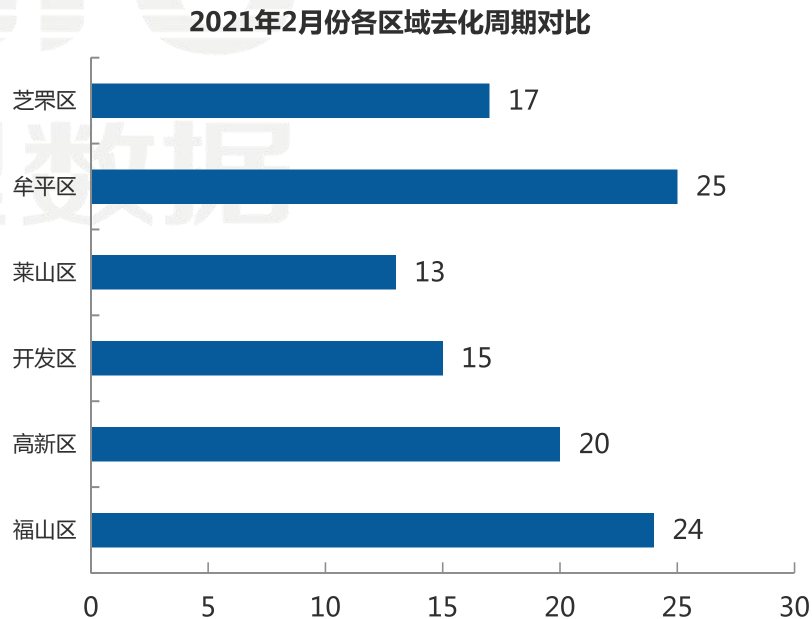
- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

【存量去化】截至2月末商品住宅市场存量为631.1万平，去化周期18个月。各区域中，芝罘、莱山及牟平区库存最多，莱山区去化周期最短。



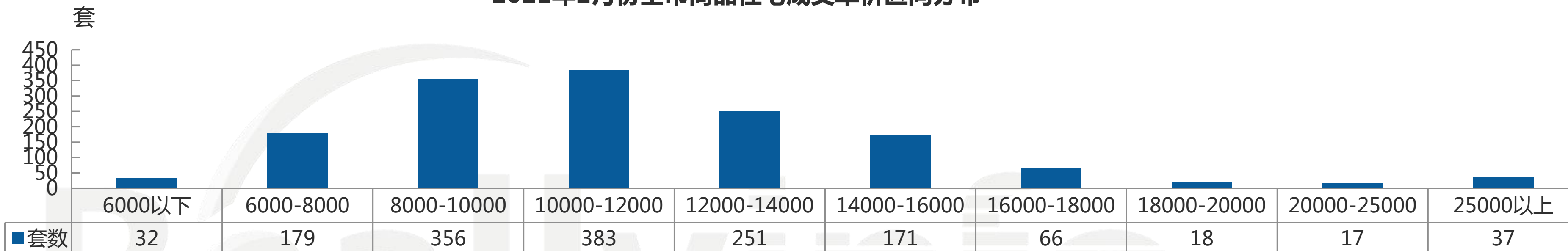




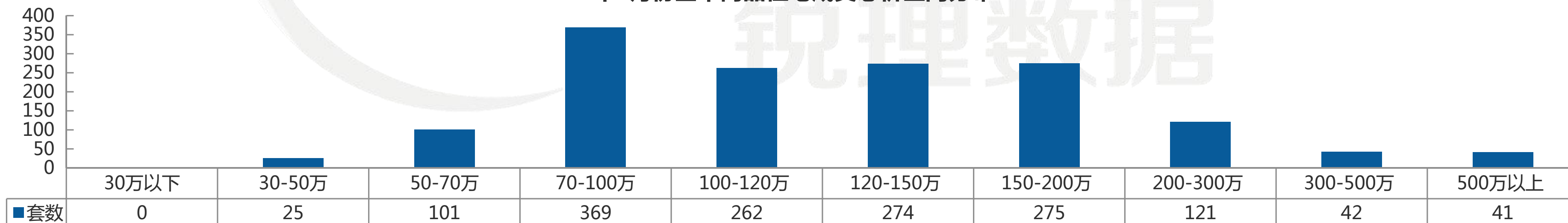
Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

- 资讯速递
- 行业资讯
- 宏观市场
- 土地市场
- **商品房市场**
  - 商品房市场
  - 住宅市场
  - 别墅市场
  - 商业市场
  - 办公市场
  - 公寓市场
- 项目关注

【单价段、总价段】各单价段中，1-1.2万元/平之间产品成交最多，总价方面，70-100万成交量较为集中



	6000以下	6000-8000	8000-10000	10000-12000	12000-14000	14000-16000	16000-18000	18000-20000	20000-25000	25000以上
套数	32	179	356	383	251	171	66	18	17	37

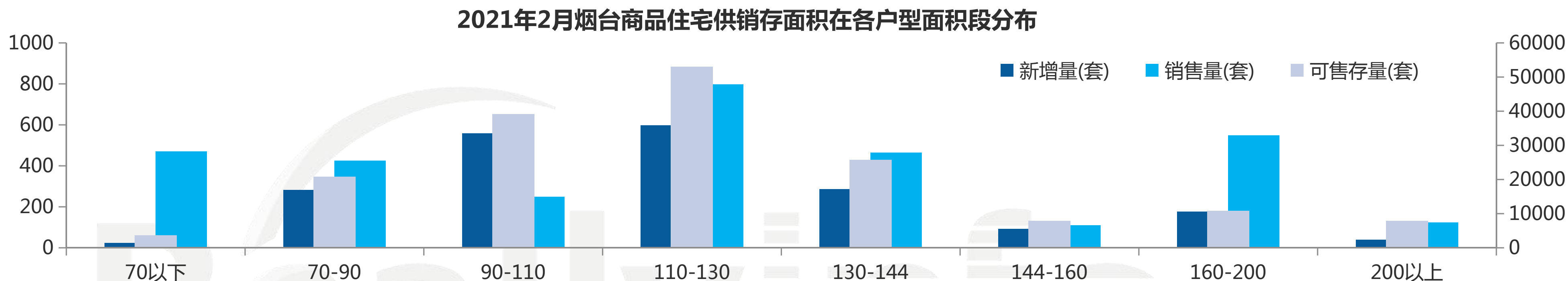


	30万以下	30-50万	50-70万	70-100万	100-120万	120-150万	150-200万	200-300万	300-500万	500万以上
套数	0	25	101	369	262	274	275	121	42	41

- **2021年2月份， 1-1.2万元/平之间单价段产品成交最多，占比25%，其次是0.8-1万元/平单价段，占比24%；从总价来看，70-100万总价段成交量最大，共计369套，占比24%，其次为150-200万总价段，占比18%。**

Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

【面积段】2月份110-130平面积段为供销主力，110-130平面积段产品存量亦最大，90-110平面积段去化周期最短



2月末各区市各户型面积段去化周期（月）

去化周期（月）	70以下	70-90	90-110	110-130	130-144	144-160	160-200	200以上
福山区	376	196	81	101	211	646	252	588
高新区	1758	123	81	94	165	53	76	1414
开发区	732	319	92	62	72	208	156	144
莱山区	60	62	57	63	56	67	75	328
牟平区	744	159	109	125	138	200	240	158
芝罘区	304	206	80	82	104	57	51	1908

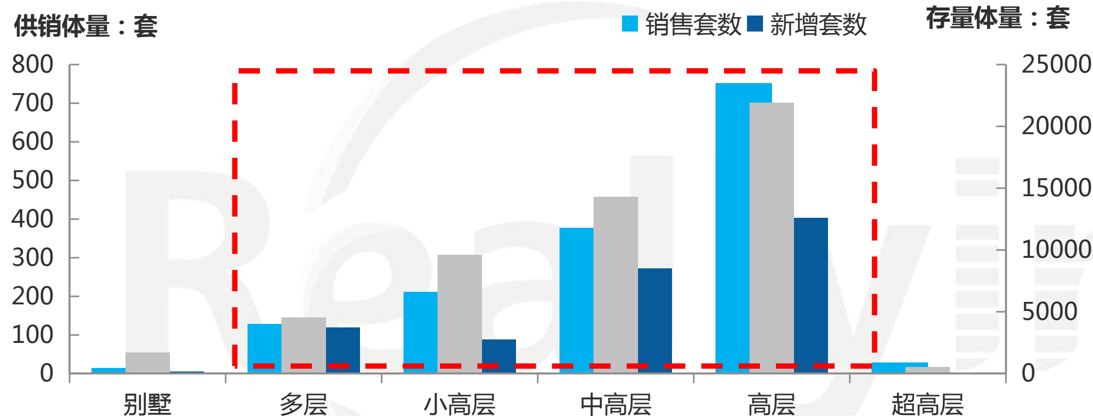
Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

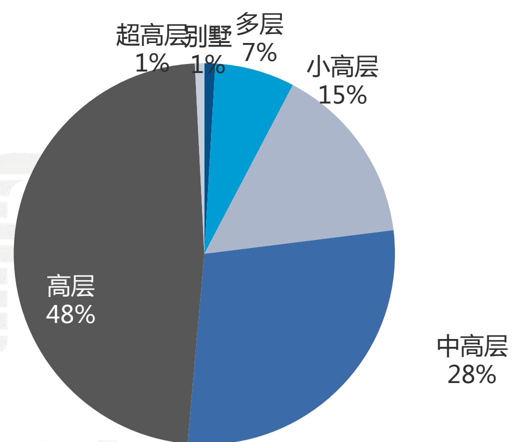
资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场
商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

【建筑类型】2月份高层成交最多，占比50%，其次是中高层；超高层成交量最少





产品类别	独栋别墅	双拼别墅	联排别墅	叠拼别墅	多层	小高层	中高层	高层	超高层
销售量(套)	0	3	8	3	129	211	377	752	29
新增量(套)	6	0	0	0	120	88	272	403	0
可售存量(套)	176	120	644	770	4553	9597	14298	21904	546

Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

【商品住宅排行榜】2月份融创壹品居新增面积榜首位，祥隆绿城诚园居销售面积榜首位，祥隆集团居本月企业销售额榜首

2月份商品住宅新增面积排名

排名	项目名称	行政区域	新增面积（万平）	新增套数
1	融创壹品	莱山区	3.78	247
2	万光山海城	莱山区	3.13	272
3	力高清悦华府	福山区	1.56	156
4	天一仁和宸璟锦里	福山区	0.91	88
5	招商雍景湾	芝罘区	0.62	48
6	柏林春天	芝罘区	0.57	72
7	磁山温泉小镇	开发区	0.49	6
8				
9				
10				

2月份商品住宅销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积（万平）	销售套数
1	祥隆绿城诚园	莱山区	1.19	35
2	佰和荣筑	开发区	0.62	34
3	招商马尔贝拉	开发区	0.55	47
4	万科墨翠府	开发区	0.48	46
5	绿城留香园	芝罘区	0.46	37
6	万科翠湖山晓	芝罘区	0.45	33
7	华润中心	莱山区	0.45	35
8	瑞玺公馆	开发区	0.44	37
9	蓝光未来城	芝罘区	0.44	36
10	芝罘万科城	芝罘区	0.41	42

2月份重点房企销售金额排名

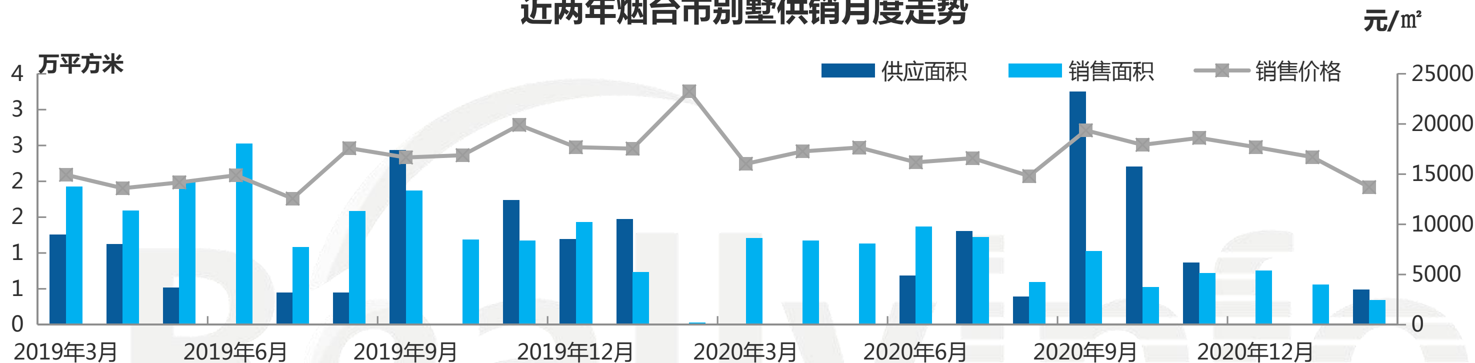
排名	重点企业	总金额(亿元）
1	祥隆集团	3.45
2	万科地产	3.02
3	佰和置业	1.03
4	招商地产	0.84
5	蓝光地产	0.84
6	瑞东地产	0.79
7	融创中国	0.78
8	绿城集团	0.72
9	华润置地	0.72
10	山东旭辉银盛泰	0.64

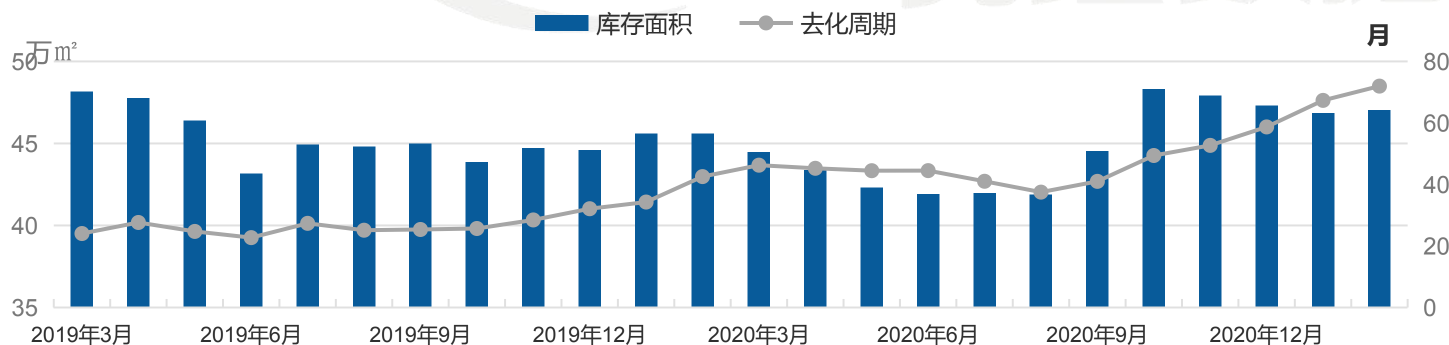


电话：
0532-80936157

资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场
商品房市场
• 商品房市场
• 住宅市场
• 别墅市场
• 商业市场
• 办公市场
• 公寓市场
项目关注

【供销存价】本月别墅市场新增供应0.49万㎡，价格下跌，去化周期升至72个月





- 2月份全市别墅市场新增供应0.49万㎡
- 销售14套，约0.34万平，销售环比下降23%，同比下降39%；
- 成交均价13701元/平，价格环比下跌6%，同比下跌18%。
- 截止2月底，全市别墅市场存量为47.0万平，去化周期72个月。

Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

资讯速递

行业资讯

宏观市场

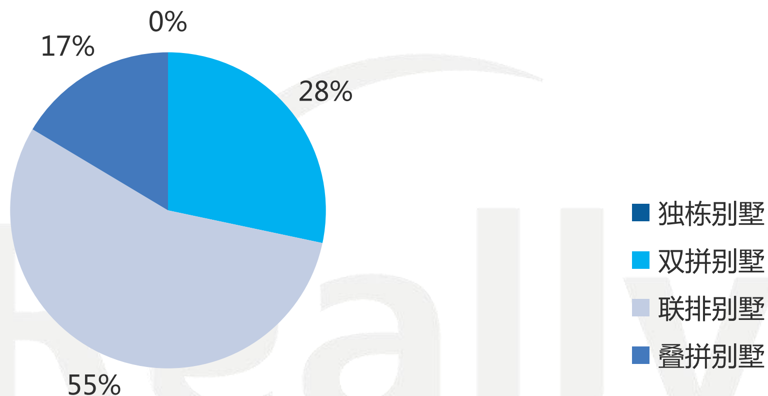
土地市场

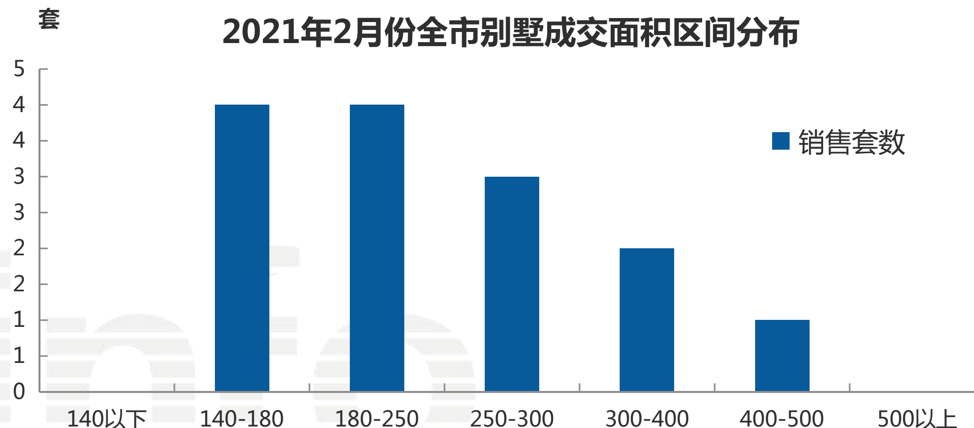
商品房市场

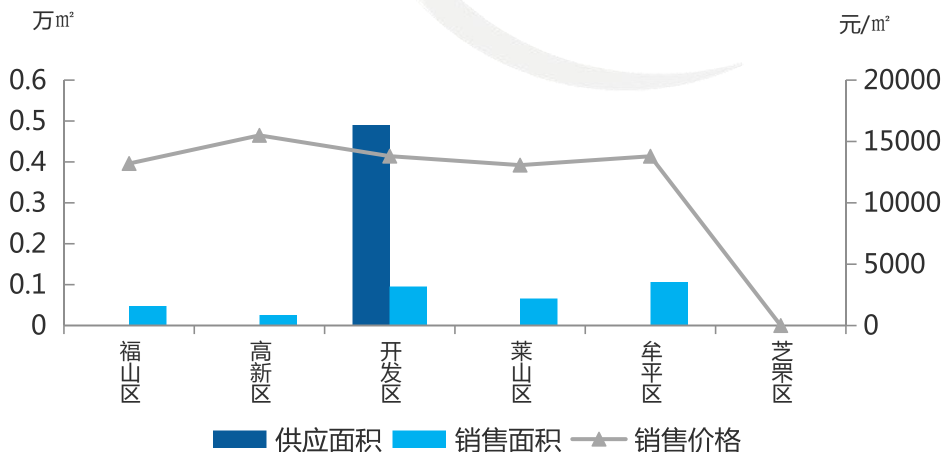
- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

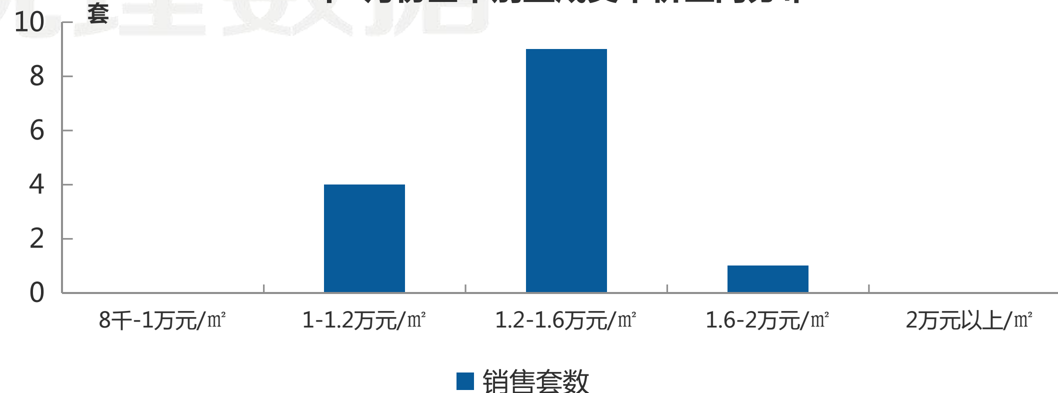
项目关注

【分维度分析】2月份，联排为成交主力，成交主要集中在牟平区和开发区；成交主力面积段为140-180㎡；1.2-1.6万/㎡单价段成交量最多









Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场
商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

【别墅排行榜】2月份，烟台别墅产品仅磁山温泉小镇有新增供应，磁山温泉小镇销售面积榜首，龙湖地产为本月别墅房企销冠

2月份别墅新增面积排名

排名	项目名称	行政区域	新增面积（㎡）	新增套数
1	磁山温泉小镇	开发区	4881.78	6
2	——	——	——	——
3	——	——	——	——
4	——	——	——	——
5	——	——	——	——
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

2月份别墅销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积（㎡）	销售套数
1	磁山温泉小镇	开发区	790.87	3
2	龙湖葡醍海湾	牟平区	533.94	2
3	中冶沁海云墅	牟平区	530.28	3
4	永弘桃源里	福山区	477.92	2
5	源山郡	莱山区	426.42	1
6	中海紫御公馆	高新区	251.56	1
7	清泉山湖壹号	莱山区	230.8	1
8	中南山海湾	开发区	159.94	1
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

2月份别墅房企销售金额排名

排名	重点企业	总金额（万元）
1	龙湖地产	872.54
2	中冶置业	595.66
3	中海地产	389.87
4	中南置业	183.16
5	——	——
6	——	——
7	——	——
8	——	——
9	——	——
10	——	——



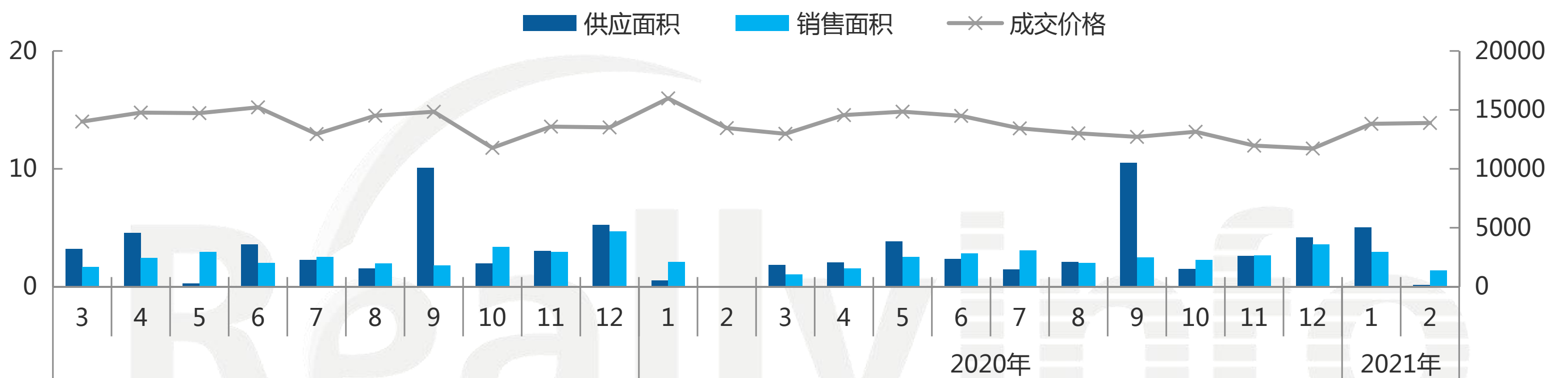
电话：
0532-80936157

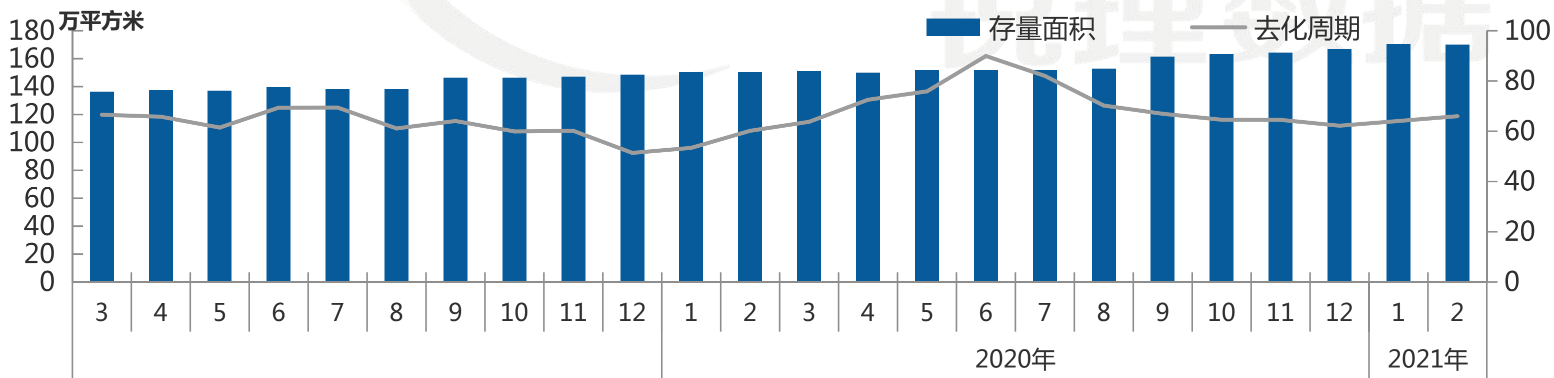
资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场
商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

【供销存价】2月，商业市场持续供大于求，量价齐升，去化周期升至66个月。

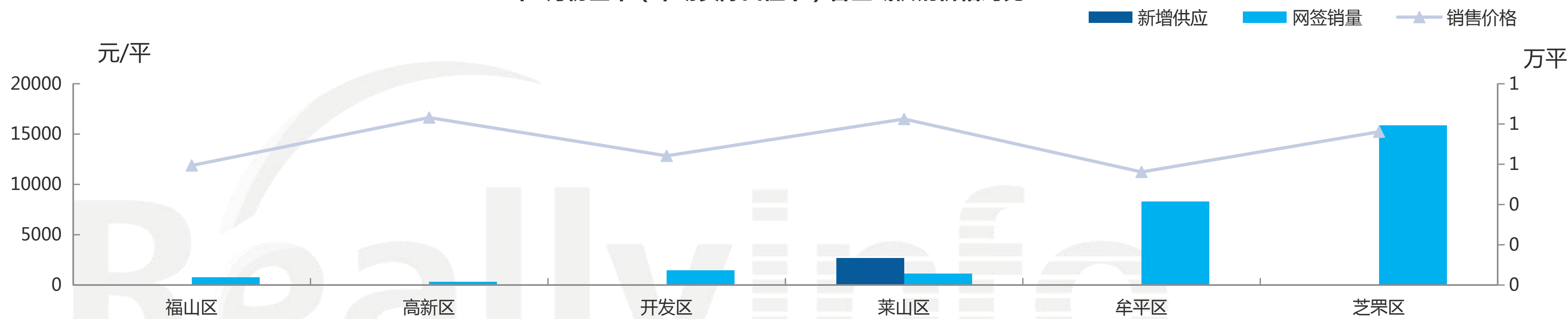


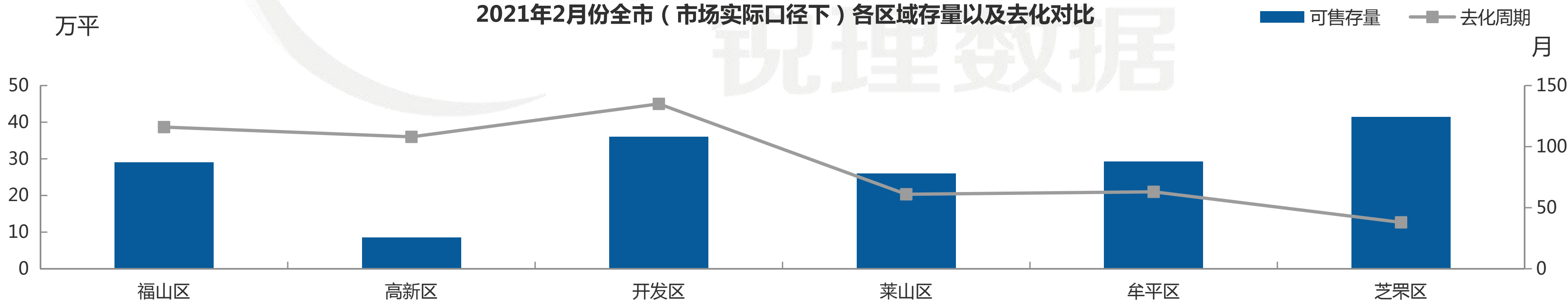


- **2021年2月份全市商业市场新增8套，约0.13万平，面积环比下降97%；**
- **销售111套，约1.39万平，面积环比下降53%，同比上升2384%；**
- **成交均价13890元/平，环比上升0.51%，同比上升3%。**
- **截止到2月底，全市商业市场存量170.21万平，存量继续累积，去化周期升至66个月。**

Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

【区域对比】2月全市商业物业芝罘区、牟平区本月整售较多，较为活跃；从去化周期来看，芝罘区存量最大，开发区去化压力较大。





Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

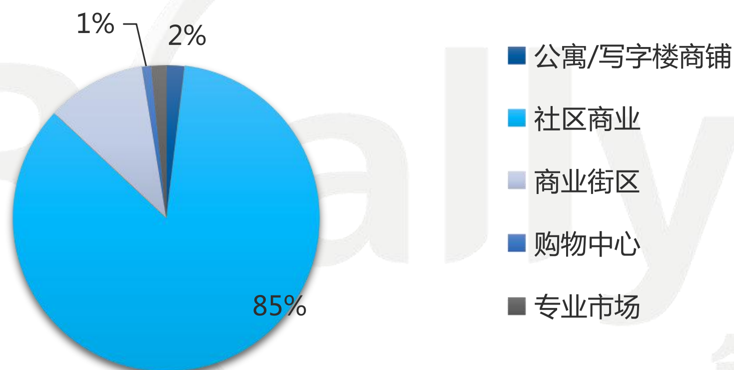
资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场
商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

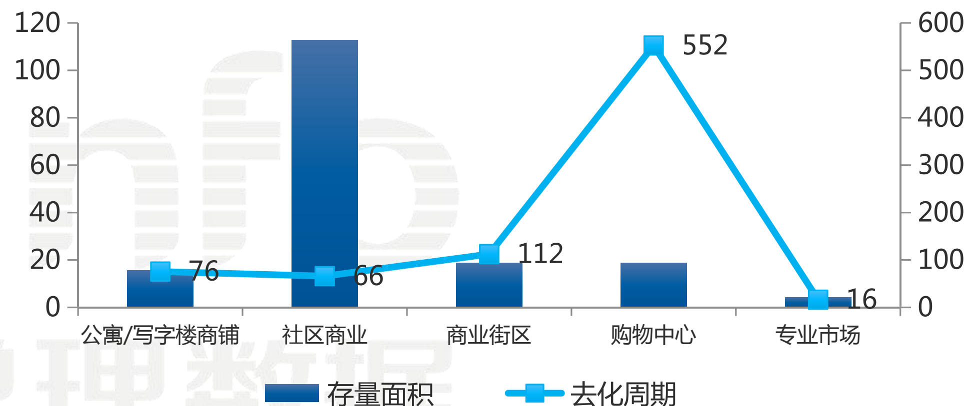
项目关注

【物业形态】2月，商业市场中社区商业成交占比依旧最高，为市场需求主力；存量方面，社区商业存量最高，购物中心去化周期最长；价格方面，本月商业市场各物业商业价格均有小幅度上涨趋势。

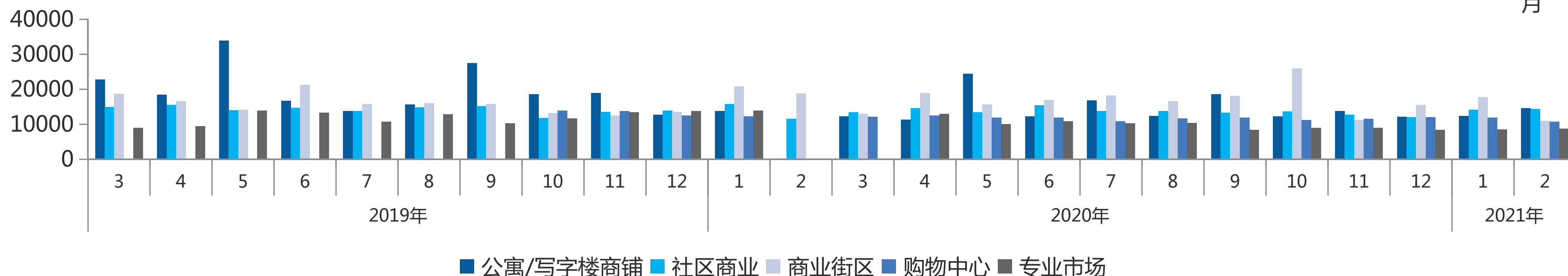
2月份全市（市场实际口径下）商业各物业形态销量



2月份全市（市场实际口径下）商业各物业形态存量



近两年全市（市场实际口径下）商业各物业形态成交均价月度走势



Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

【商业排行榜】2月，万光山海城项目居新增面积榜第一，海峰项目居销售面积榜首位，祥发置业本月企业销售额榜首

□ 2月份商业新增面积排名

排名	项目名称	行政区域	新增面积（万平）	新增套数
1	万光山海城	莱山区	0.12	6
2	融创壹品	莱山区	0.02	2
3	——	——	——	——
4	——	——	——	——
5	——	——	——	——
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

□ 2月份商业销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积（万平）	销售套数
1	海峰	芝罘区	0.39	29
2	西山华庭	芝罘区	0.10	1
3	长寿城	牟平区	0.10	6
4	万科御龙山	芝罘区	0.09	8
5	东山名郡	芝罘区	0.07	3
6	一格里小区	牟平区	0.06	6
7	丰金紫金山庄	牟平区	0.06	6
8	蓝光雍锦锦湖	牟平区	0.06	10
9	天和新城	牟平区	0.05	3
10	万科翡翠长安	莱山区	0.03	2

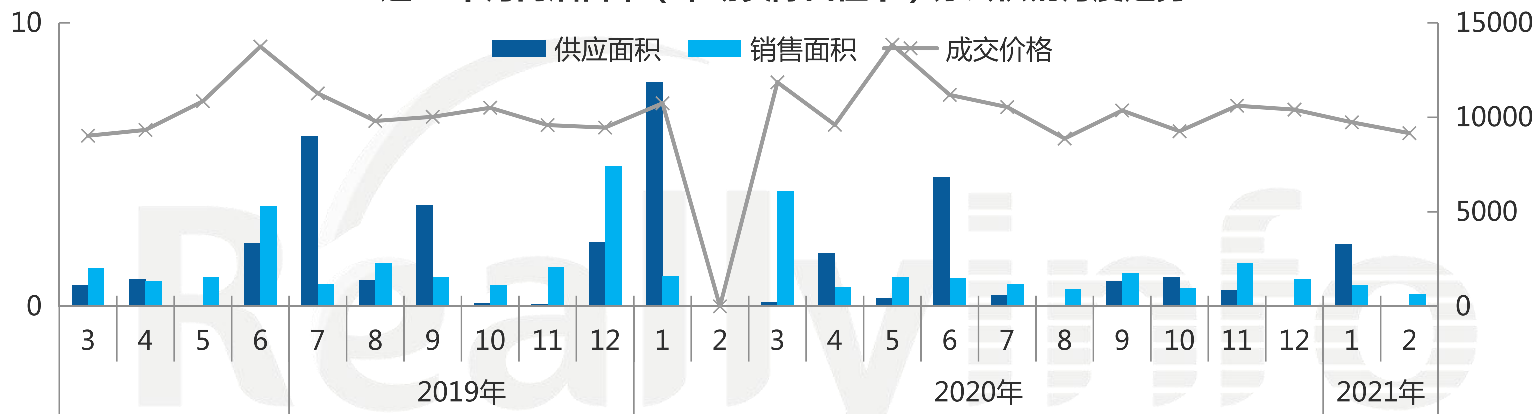
□ 2月份商业企销售金额排名

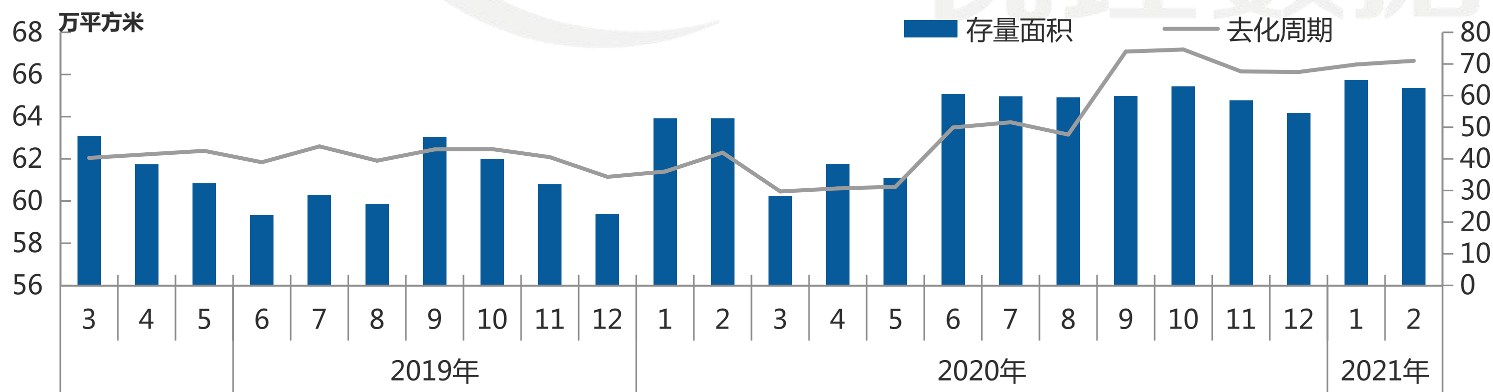
排名	重点企业	总金额（亿元）
1	祥发置业	0.57
2	万科地产	0.22
3	丰金集团	0.13
4	蓝光地产	0.09
5	新雅海韵山景置业	0.04
6	山东旭辉银盛泰	0.03
7	意祥房地产开发	0.02
8	华润置地	0.02
9	北方置业	0.02
10	力高地产	0.02



电话：
0532-80936157

【供销存价】2月，办公市场量价齐跌，去化周期升至70个月





- 2月份全市办公市场无新增供应；
- 销售55套，约0.41万平，面积环比下降44%；
- 成交均价9162元/平，环比下降6%。
- 截止到2月底，全市办公市场存量65.37万平，去化周期升至71个月。

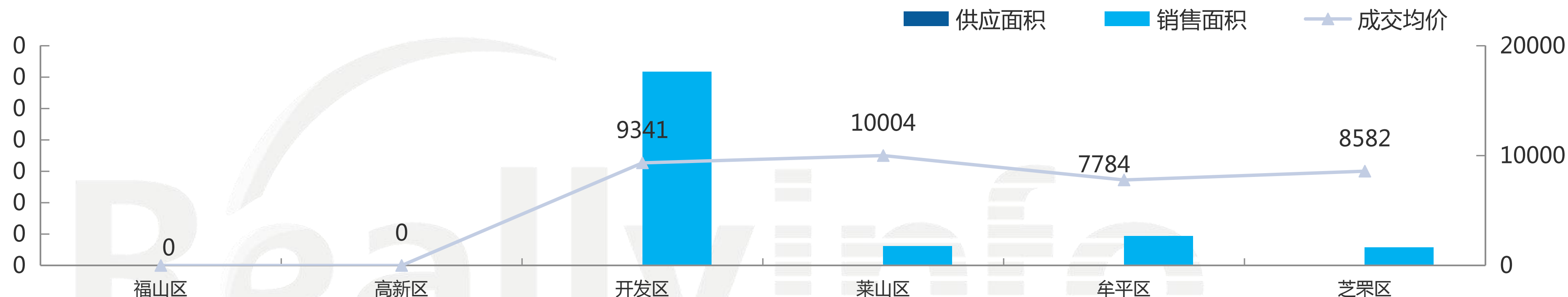
Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

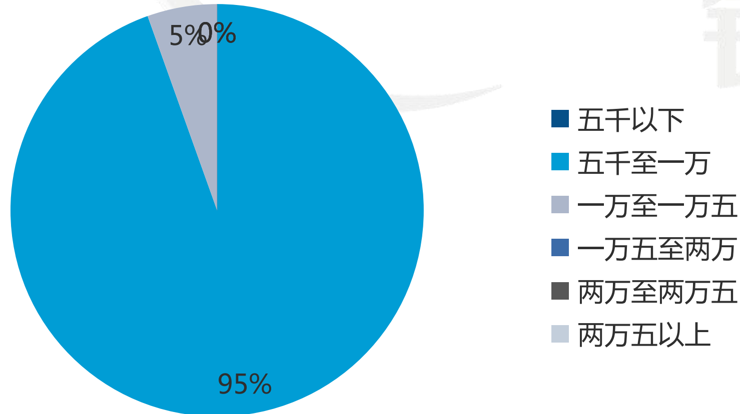
资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场
商品房市场

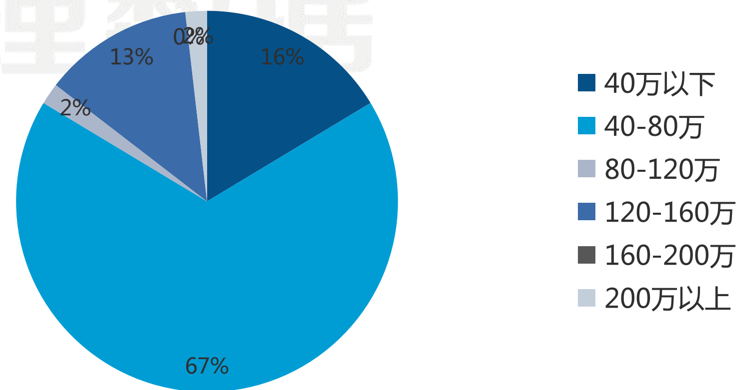
- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

【区域对比】2月，办公市场无新增供应；开发区销售面积居首；5千-1万/㎡单价段和40-80万总价段占办公产品成交份额最大









电话：
0532-80936157

- 资讯速递
- 行业资讯
- 宏观市场
- 土地市场
- 商品房市场
  - 商品房市场
  - 住宅市场
  - 别墅市场
  - 商业市场
  - 办公市场
  - 公寓市场
- 项目关注

【办公排行榜】2月，办公市场无新增供应，海信天山郡项目居销售面积榜首位，海信地产获得企业销售额榜首

2月份办公新增面积排名

排名	项目名称	行政区域	新增面积（万平）	新增套数
1	——	——	——	——
2	——	——	——	——
3	——	——	——	——
4	——	——	——	——
5	——	——	——	——
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

2月份办公销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积（平）	销售套数
1	海信天山郡	开发区	2805.51	33
2	恒大御景半岛	牟平区	432.43	9
3	飞龙天润大厦	莱山区	219.38	1
4	星颐广场	开发区	210.12	3
5	碧桂园凤凰壹号院	芝罘区	139.57	3
6	正大隆泰大厦	莱山区	85.46	2
7	天赐椿城	芝罘区	77.57	1
8	城发泰颐新城	芝罘区	69.58	1
9	鑫广环球中心	开发区	67.67	1
10	龙湖葡醍海湾	牟平区	34.96	1

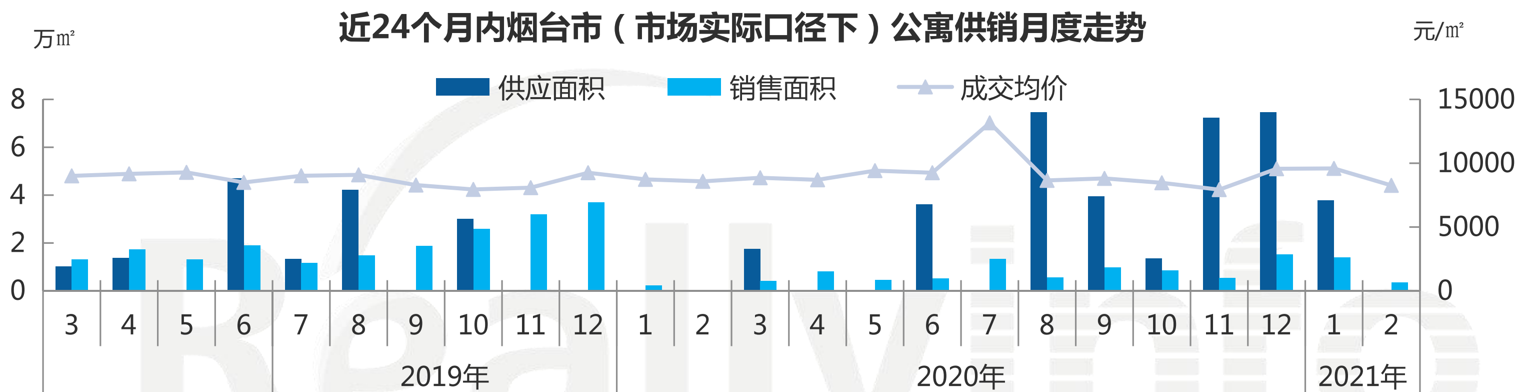
2月份办公企销售金额排名

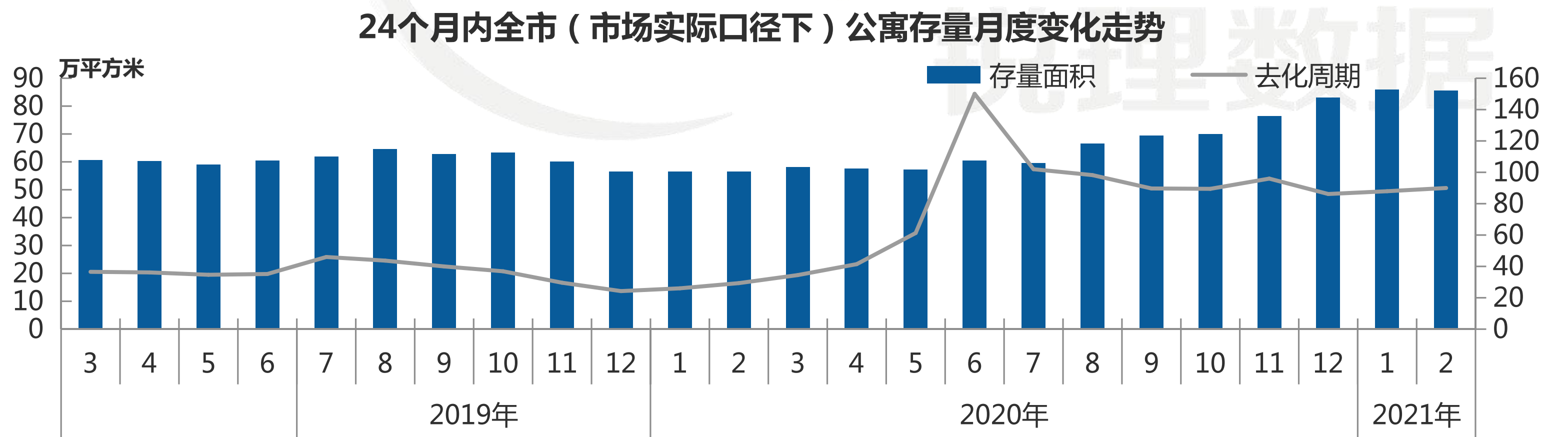
排名	重点企业	总金额（万元）
1	海信地产	2589.46
2	恒大地产	337.54
3	飞龙集团	207.9
4	星颐置业	206.9
5	碧桂园集团	113.68
6	城发置业	68.16
7	润昌置业	64.23
8	龙湖地产	26.26
9	——	——
10	——	——



电话：
0532-80936157

【供销存价】本月公寓市场无新增供应，量价齐跌，去化周期升至90个月





- **2月份全市公寓市场无新增供应；**
- **销售80套，约0.35万平，面积环比下降8%，同比上涨507%；**
- **成交均价9592元/平，环比下降75%，同比上涨6583%。**
- **截止2月底，全市公寓市场存量为85.56万平，去化周期升至90个月。**

Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

资讯速递

行业资讯

宏观市场

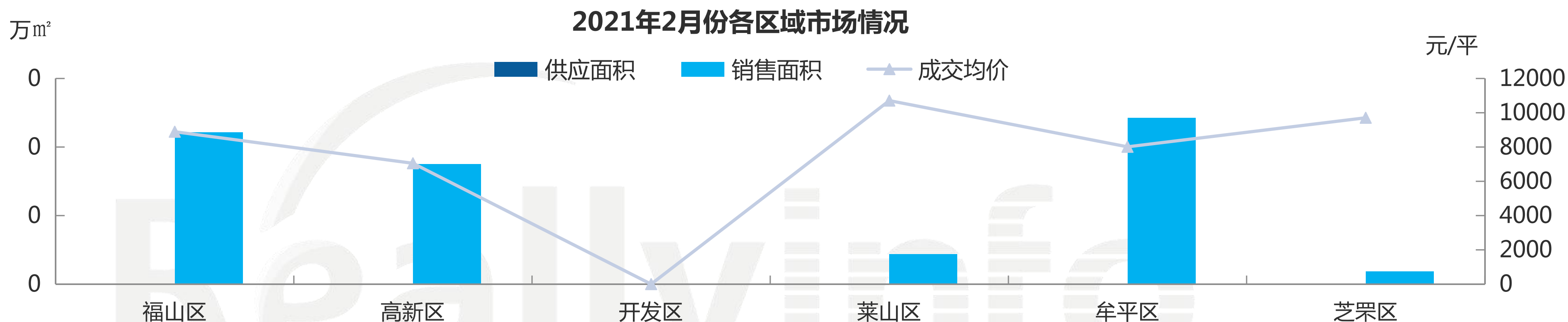
土地市场

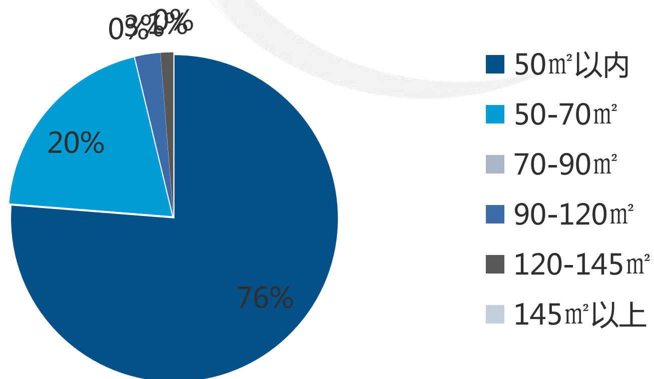
商品房市场

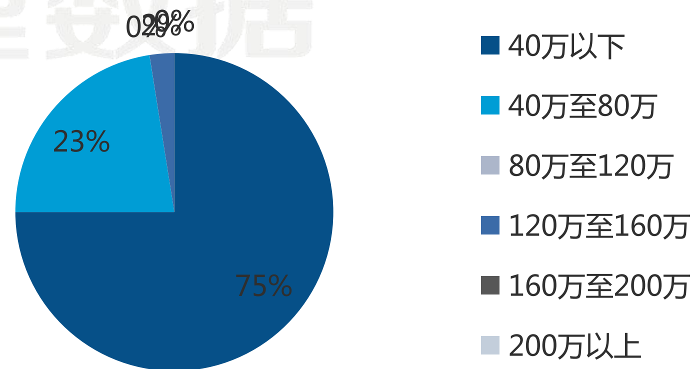
- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

【区域对比】2月份公寓市场无新增供应，成交量较上月下降，主要分布在牟平区、福山区和高新区；市场成交主力为50㎡以内小户型和40万以下低总价产品







Reallyinfo 锐理数据

电话：
0532-80936157

【公寓排行榜】2月份公寓市场无新增供应，福山区万科城市之光居销售面积榜首位，万科地产位列本月公寓房企销售金额第一

2月份公寓新增面积排名

排名	项目名称	行政区域	新增面积（万平）	新增套数
1	——	——	——	——
2	——	——	——	——
3	——	——	——	——
4	——	——	——	——
5	——	——	——	——
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

2月份公寓销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积（万平）	销售套数
1	万科城市之光	福山区	0.10	29
2	绿地德迈珑璟台	高新区	0.09	23
3	招商依云水岸	牟平区	0.04	6
4	融创迩海	牟平区	0.03	7
5	丰金紫金山庄	牟平区	0.03	2
6	龙湖葡醍海湾	牟平区	0.02	3
7	华润中心	莱山区	0.01	3
8	东陌堂新区	福山区	0.01	1
9	丰金海悦湾	牟平区	0.01	2
10	红星国际广场	芝罘区	0.01	1

2月份公寓房企销售金额排名

排名	重点企业	总金额（万元）
1	万科地产	926.28
2	绿地控股	617
3	丰金集团	306.78
4	招商地产	291.39
5	融创中国	248.98
6	龙湖地产	124.16
7	华润置地	123.13
8	乐凯置业	59.89
9	金地集团	29.68
10	——	——



电话：
0532-80936157

Reallyinfo
锐理数据

06 项目关注

2月总计1个项目加推，共推出104套房源，去化12套，去化率12%

1 开盘统计
2 营销活动

资讯速递

行业资讯

宏观市场

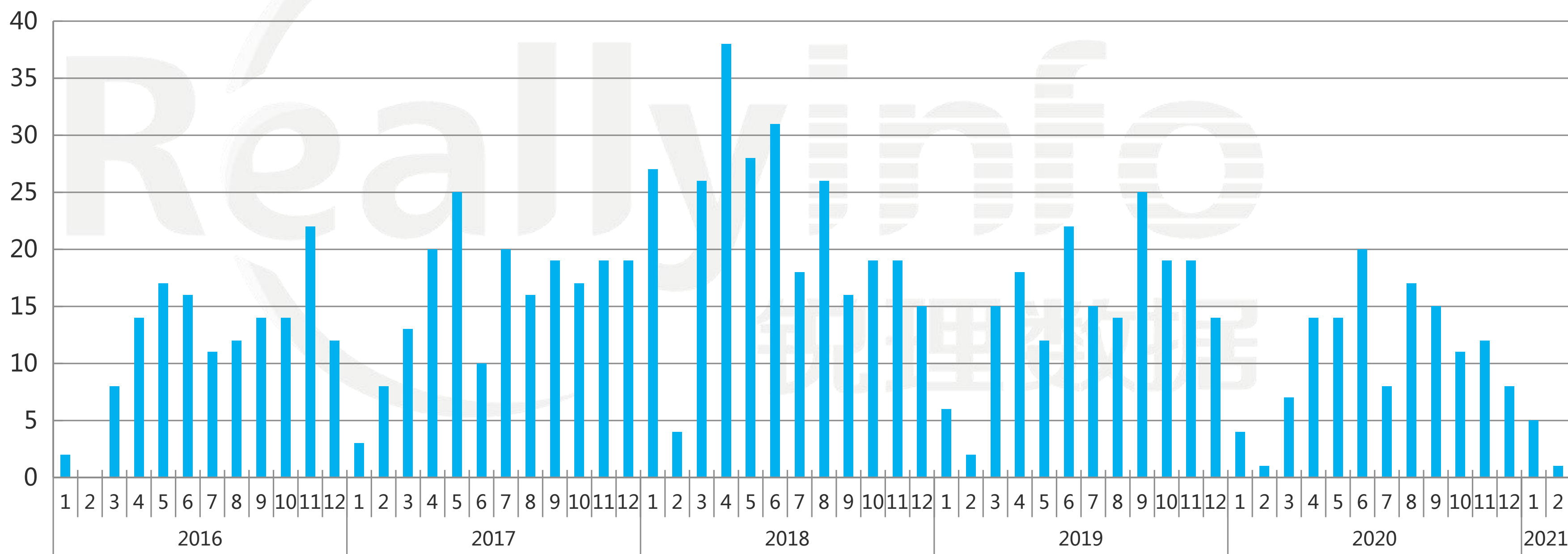
土地市场

商品房市场

项目关注

- 开盘统计
- 营销活动

【开盘统计】2月全市共1个项目加推，加推个数环比减少4个

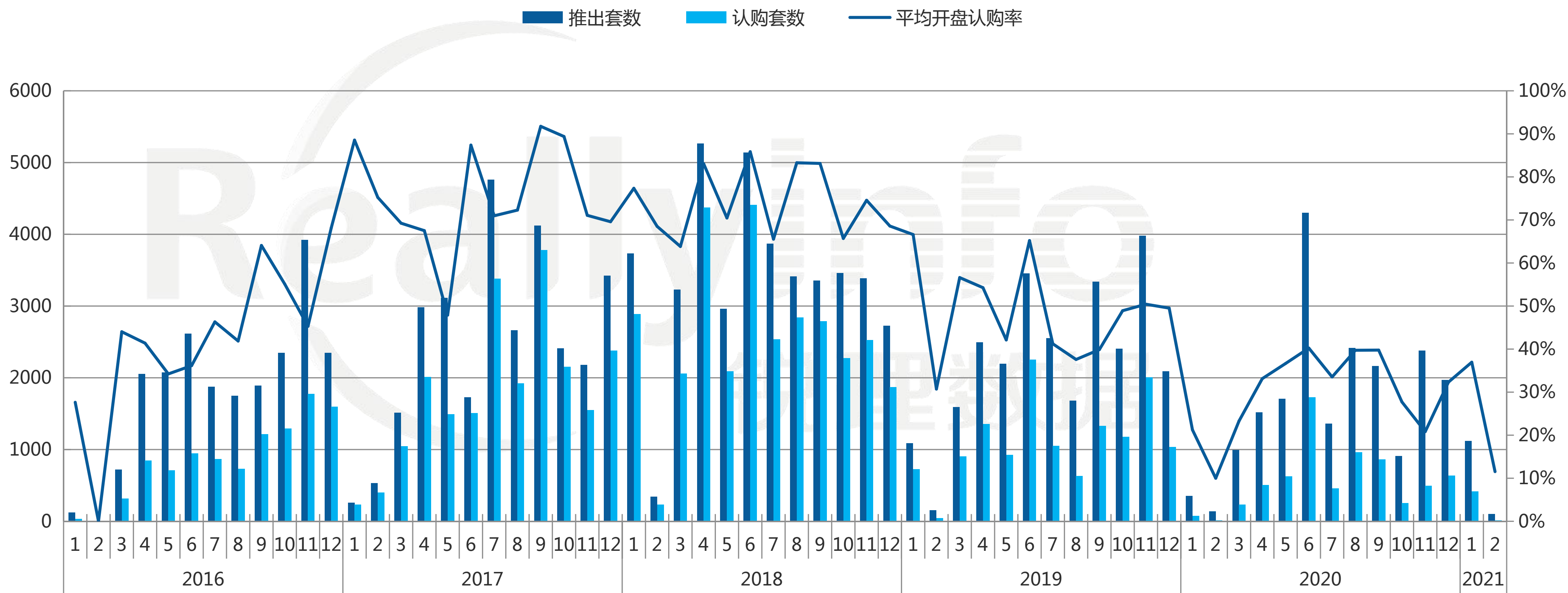


Reallyinfo 锐理数据

电话：
0532-80936157

- 资讯速递
- 行业资讯
- 宏观市场
- 土地市场
- 商品房市场
- **项目关注**
  - 开盘统计
  - 营销活动

【开盘统计】2月总计1个项目加推，共推出104套房源，去化12套，去化率12%

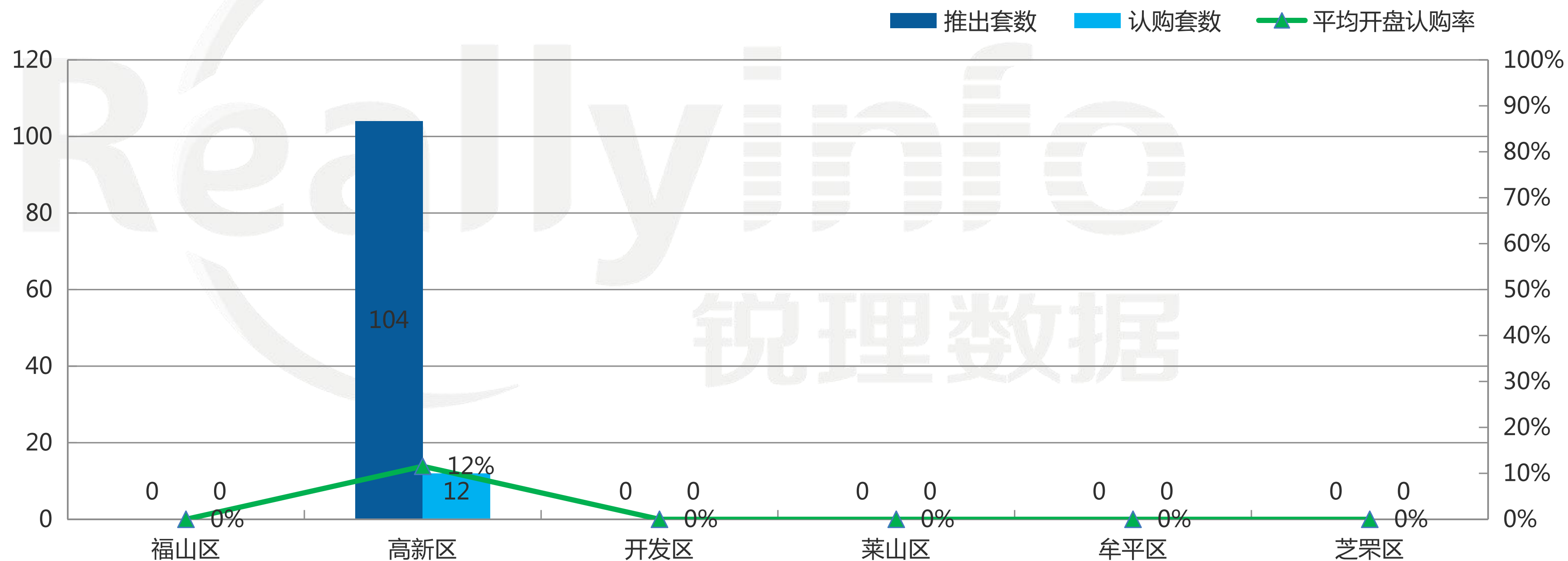


Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

资讯速递
行业资讯
宏观市场
土地市场
商品房市场
项目关注

- 开盘统计
- 营销活动

【开盘统计】2021年2月开盘房源主要来自高新区，共推出104套房源，占本月开盘总数100%。



Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

【营销活动】锐理数据监测2021年2月份烟台六区14个项目活动信息，营销主题多以线上优惠促销和DIY等活动为主

活动动态、常规动态	
.【龙湖春江天玺】城市山居美学营销中心惊艳绽放	2021-02-27
.【龙湖葡醍海湾】元宵节 龙湖闹烟威	2021-02-27
.【万科中南府】元宵喜乐惠 劲爆三重礼	2021-02-26
.【蓝光雍锦府】营销中心盛大开放	2021-02-26
.【中南山海湾】买房送芝华士沙发	2021-02-25
.【鲁商金茂观海印象】开年特惠2%	2021-02-25
.【华润中心】元宵节活动	2021-02-25
.【辉盛岚海】面人手作	2021-02-21
.【龙湖葡醍海湾】玩玩没想到 赚钱竟然和长胖一样简单	2021-02-21
.【辉盛岚海】周末HIGH选 GO翻天	2021-02-20
.【招商雍景湾】抖个包袱 逗您玩	2021-02-15
.【烟台天恒龙泽府】秀出年夜饭 集赞赢好礼	2021-02-11
.【中梁拾光里】董事长签售“惠”	2021-02-11
.【烟台天恒龙泽府】新年五重礼 好房限时抢	2021-02-08

Reallyinfo 锐理数据
电话：
0532-80936157

Reallyinfo 锐理数据

锐理（中国）

锐理（中国）是一家以数据和技术为基础，结合行业知识与经验，
为房地产企业及专业人士**提供全方位服务**的高科技企业。
锐理关注**房地产产业链条上下游各环节**，为开发商、供应商提供深度合作的平台

10 余家分支机构

业务布盖 **34+** 城市

200 余名员工

地产大数据

顾问策划

新媒体品牌运营

Reallyinfo 锐理数据

房大虾经纪人

智慧社区解决方案

- 国家高新技术企业
- 双软认证企业

国际领先的大数据专利技术 **4** 项

软件著作权 **26** 项

Reallyinfo

锐理数据

城市之眼

以城市为载体，通过城市可视化、AI报告、城市多维研究模型等分析，为各种城市研究及 产业发展决策提供全方位的直观分析平台！

专题地图

根据客户需求将数据用地图的形式进行展示，从地图上就能直观判断每一个区域、板块的供销存价、市场活跃度



RAP房地产数据监控系统

实际监控各城市每一宗土地供应与成交情况、实时监控每个楼盘每一套房间的交易，并可灵活查询、统计分析。

定制化周月报

根据客户或项目需求，定期监测相关市场及竞品的产品、营销、交易动态，形成定期报告。

Reallyinfo / 锐理顾问

【主题服务】

定位咨询

项目定位、产品定位、主题概念

投资研判

城市进入、拿地分析、可行性研判

专题研究

客户研究、产品研究、企业发展策略



住宅地产

以居住类物业为主，包括大盘开发

商业地产

商业、写字楼、公寓、综合体

主题地产

旅游地产、养老地产、工业地产……

【涉及物业范围】

Reallyinfo

锐理传播

专业·资讯服务

行业资讯报道、市场热点追踪、发展趋势研判；土地资源整合、项目价值剖析、产品深度解构等

全面·社群覆盖

锐理数据全国75个微信群,22个QQ群（大部分500人/群）整合运营推广，强势覆盖行业10万+主流人群



（锐理数据微信公众号）

精准·线下活动

城市/土地/产品推介、研究报告发布、行业高端论坛、主题研究沙龙、大咖公开课等

立体·推广平台

锐理数据微信公众号（@锐理数据、@重庆锐理数据、@昆明锐理、@青岛锐理、@烟台锐理）、《锐理房地产内参》、锐理地产网、锐理数据头条号、锐理数据一点号、锐理学堂·公开课等

Reallyinfo

锐理全国布局情况



一大中心/**成都**

其他重点城市

重庆、青岛、长沙、烟台、西安、南京、杭州、昆明、贵阳等

百城计划已正式启动！

Reallyinfo

锐理合作

政府

攀枝花市国土局
成都市土地储备中心
成都市金牛区国土局
成都市邛崃市国土局 成都市双流区国土局
成都市成华区国土局 雅安市房管局
资阳市国土局 成都市郫都区国土局
成都市锦江区国土局 成都成华昭觉寺推进办
内江新城管委会 成都市青羊区国土局
成都市双流区规划局 成都市新津县国土局
成都市金牛区投促局 成都金牛北部新城推进办
成都市彭州市国土局
成都新川创新科技园
成都市成华区投促局



Reallyinfo
锐理数据

THANKS！

本报告的数据来源：青岛网上房地产、青岛市国土交易中心、青岛市统计局等，均由锐理数据平台收集整理分析，结果解释权归锐理所有。

- **若有任何疑问，请致电**：0532-80936157；
- 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！



- **网址**：http://qd.rap114.com（青岛锐理房地产研究策划与市场监控平台）
- **QQ群**:210907618、108783865 (锐理青岛房地产市场群）、333029091（锐理青岛土地交流群）；
- **锐理数据官方网站**： http://qd.dcq.cn/或直接通过微信输入锐理微信号：qingdaoruilishuju ；
- **EMAIL:** 632540558 @qq.com；
- **锐理青岛办公地址**：青岛市市北区福州路万科中心A座703室